



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Compendio Immobiliare della

Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, perito stimatore del Tribunale di Firenze con studio a Lorenzana (PI) in Via Antonio Gramsci n. 47, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Dott. _____, Liquidatore della _____, corrente a _____, codice fiscale e partita Iva _____, di redigere perizia di stima del compendio immobiliare di proprietà della predetta società al fine di presentare un piano concordatario al Tribunale di Firenze, in data 17 luglio 2020 ha dato inizio alle operazioni peritali.

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI, con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

Pag. 1

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto, con esonero della verifica urbanistica presso il Comune competente, con indicazione dei titoli abilitativi in base alla documentazione fornita dalla committenza;
- accertamento della proprietà mediante documentazione fornita dalla committenza integrata con verifiche ipotecarie e catastali ed indicazioni dei gravami ipotecari;
- determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in conformità degli standards di valutazione ed indicazione della presunta percentuale di riduzione del valore in caso di vendita fallimentare.

RELAZIONE

OGGETTO DELLA PERIZIA

L'incarico prevede la determinazione del valore di mercato del complesso industriale posto nel Comune di Barberino di Mugello in Via Antonio Meucci n. 1 e dei terreni annessi.





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

I beni sono pervenuti, in più ampia consistenza, in forza dei seguenti atti di acquisto:

- quanto alla quasi totalità dei beni, per acquisto fattone dalla The First S.A. con atto di compravendita rogato dal Notaio Lucia Niccolai in data 9.10.1979 rep. 625 fasc. 262, registrato a Firenze il 29.10.1979 al n. 10181 e trascritto a Firenze il 7.11.1979 al part. 15082;
- quanto alla particella distinta al Catasto Terreni nel foglio 107 mappale 403 di mq. 400 (poi compresa nell'attuale mappale 74), per acquisto fattone da De Marzo Eleonora con atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Greco in data 24.1.1989 rep. 109205 racc. 3195, trascritto a Firenze il 14.2.1989 al part. 3310;
- quanto alla particella distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 107 mappale 624 e ad altre porzioni di terreno, per acquisto fattone dal Comune di Barberino di Mugello con atto di retrocessione rogato dal Notaio Luca Livi in data 27.3.2002 rep. 11453, trascritto a Firenze il 24.4.2002 al part. 9595;
- quanto alla particella distinta al Catasto Fabbricati nel foglio 107 mappale 1247, per acquisto fattone dalla _____ con atto di permuta rogato dal Notaio Raffaele Lenzi in data 10.2.2015 rep. 67.897 racc. 38584, trascritto a Firenze il 17.2.2015 al part. 3503.

Pag. 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Al Catasto Fabbricati del Comune di Barberino di Mugello il complesso produttivo, correttamente intestato alla _____, è così individuato:

FABBRICATI CON PIAZZALI

- **foglio 107 mappale 74 sub. 516**, categoria D/1, rendita catastale € 32.040,00.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

PORZIONI DI PIAZZALE

- **foglio 107 mappale 624 sub. 500**, area urbana di mq. 348;
- **foglio 107 mappale 1247**, area urbana di mq. 76.

Al Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello gli appezzamenti di terreno, correttamente intestati alla _____, sono così individuati:

- **foglio 93, mappale 219**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 3.510, reddito dominicale € 12,51, reddito agrario € 11,78;
- **foglio 107, mappale 659**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 1.385, reddito dominicale € _____





4,94, reddito agrario € 4,65;

- **foglio 107, mappale 660**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 845, reddito dominicale € 3,01, reddito agrario € 2,84;
- **foglio 107, mappale 662**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 73, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,25;
- **foglio 107, mappale 663**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 7.030, reddito dominicale € 12,34, reddito agrario € 10,89;
- **foglio 107, mappale 664**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 330, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,51;
- **foglio 107, mappale 665**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 2.860, reddito dominicale € 5,02, reddito agrario € 4,43;
- **foglio 107, mappale 666**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 260, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,40;
- **foglio 107, mappale 668**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 12, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02;
- **foglio 107, mappale 669**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 2.925, reddito dominicale € 10,42, reddito agrario € 9,82;
- **foglio 107, mappale 670**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 230, reddito dominicale € 0,82, reddito agrario € 0,77;
- **foglio 107, mappale 695**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 20, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,05;
- **foglio 107, mappale 696**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 765, reddito dominicale € 2,73, reddito agrario € 2,57;
- **foglio 107, mappale 697**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 8.923, reddito dominicale € 31,80, reddito agrario € 29,95;
- **foglio 107, mappale 642**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 330, reddito dominicale € 0,58, reddito agrario € 0,51;
- **foglio 107, mappale 647**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 165, reddito dominicale € 0,59, reddito agrario € 0,55;
- **foglio 107, mappale 1301**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 911, reddito dominicale € 3,25, reddito agrario € 3,06;

Pag. 3



- **foglio 107, mappale 1303**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 132, reddito dominicale € 0,47, reddito agrario € 0,44;
- **foglio 107, mappale 1305**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 406, reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 1,36;
- **foglio 107, mappale 1307**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 286, reddito dominicale € 1,02, reddito agrario € 0,96;
- **foglio 107, mappale 1309**, seminativo di classe 3^a, superficie mq. 34, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,11;
- **foglio 107, mappale 1311**, seminativo di classe 4^a, superficie mq. 3.496, reddito dominicale € 6,14, reddito agrario € 5,42.

Confini: Via Meucci, Comune di Barberino di Mugello, , salvo se altri.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un complesso industriale situato nel Comune di Barberino di Mugello in Via Antonio Meucci n. 1, costituito da cinque edifici principali ed altri cinque edifici secondari, compresi in un ampio resede con piazzali e viabilità interna, oltre a terreni agricoli annessi. Il complesso industriale si sviluppa su un'area di mq. 30.528 (superficie catastale), mentre i terreni ricoprono un'area di mq. 34.928 (superficie catastale).

Sulla base dell'individuazione indicata sull'elaborato planimetrico catastale, si procede di seguito a descrivere sommariamente i vari fabbricati che costituiscono il complesso industriale:

EDIFICIO A – MATERIE PLASTICHE

Trattasi di fabbricato in cemento armato con tamponamenti in muratura avente forma a "T" rovesciata, elevato ad un solo piano fuori terra destinato alla produzione dei componenti in plastica ed in pressofusione, ed in parte seminterrato destinato a deposito e cabina elettrica. Il piano terreno ha una superficie esterna lorda di mq. 1.910 circa mentre il piano seminterrato di mq. 558 circa.

EDIFICIO B – MENSA, LABORATORI, MAGAZZINI

Trattasi di fabbricato in cemento armato con tamponamenti in muratura avente forma irregolare, elevato ad un solo piano fuori terra destinato ad uffici, laboratori, mensa, ed in parte seminterrato destinato deposito e centrale termica. Il piano terreno ha una superficie esterna lorda di mq. 899 circa mentre il piano seminterrato di mq. 120 circa.



EDIFICIO C – CARICAMENTO

Trattasi di fabbricato in cemento armato con tamponamenti in muratura avente forma irregolare, elevato ad un solo piano fuori terra destinato alla produzione e confezionamento delle munizioni, oltre ad un vano tecnico al piano primo. Il piano terreno ha una superficie esterna lorda di mq. 1.539 circa mentre il piano primo di mq. 32 circa.

EDIFICIO D – UFFICI E MAGAZZINO

Trattasi dell'edificio principale del compendio e quello di più recente costruzione. E' realizzato in struttura prefabbricata ed è costituito da una parte frontale su due piani fuori terra ed una parte retrostante ad un solo piano fuori terra a doppio volume. Copre una superficie in pianta di mq. 4.000 circa ed è composto al piano terreno da una zona di accesso con vani archivio e magazzino per una superficie esterna lorda complessiva di mq. 3.944 circa oltre a soppalco ad uso archivio di mq. 82 circa, ed al piano primo da una zona uffici di mq. 815 circa. È dotato di ascensore e di un ingresso con una scala interna architettonicamente particolare.

EDIFICIO E – GETTONE

Trattasi di fabbricato in cemento armato con tamponamenti in muratura avente forma rettangolare, elevato ad un solo piano fuori terra destinato a magazzino e laboratorio, avente una superficie esterna lorda di mq. 324 circa.

Pag. 5

EDIFICIO F – CABINA ELETTRICA

Trattasi di una torre destinata a cabina elettrica suddivisa su due piani fuori terra, di cui uno in uso ad Enel.

EDIFICIO G – COMPRESSORI

Trattasi di una tettoia in metallo di forma rettangolare destinata all'alloggiamento di compresso d'aria.

EDIFICIO H – DEPOSITO CLORATO E POTASSIO

Trattasi di un fabbricato in muratura elevato ad un solo piano fuori terra costituito da due corpi di fabbrica destinati a deposito di sostanze per munizioni, aventi ciascuno una superficie esterna lorda di mq. 24 circa, con interposta loggia di collegamento.

EDIFICIO I – DEPOSITO ESPLOSIVI

Trattasi di un piccolo edificio in cemento armato parzialmente interrato destinato a stoccaggio di componenti chimici più pericolosi, avente una superficie esterna lorda di mq. 9 circa.



Via Antonio Gramsci, 4
Via Guglielmo Marconi
Tel/Fax 050662790 – 335/614
c.f. CTR GLC 73R28 6





EDIFICIO L – DEPOSITO ESPLOSIVI

Trattasi di un piccolo edificio in cemento armato destinato a stoccaggio di componenti chimici più pericolosi, avente una superficie esterna lorda di mq. 21 circa.

PERTINENZE ESTERNE

I fabbricati insistono su un'area avente una superficie catastale (tra coperta e scoperta) di mq. 30.528, destinata a viabilità interna e piazzali pavimentati in asfalto, zone verdi. Completamente recintata e dotata di cancello carrabile automatico, ha giacitura pianeggiante, con muro di sostegno che la separa dalla restante porzione di terreni.

TERRENI

Nella parte più alta della collina, con giacitura acclive, si trovano i restanti terreni destinati a seminativo, in parte compresi all'interno della recinzione del complesso industriale ed in parte all'esterno della recinzione, aventi una superficie catastale complessiva di mq. 34.928.

Ad eccezione del fabbricato "D" che trovasi in buono stato di manutenzione, gli altri edifici si presentano in condizioni mediocri, di tipologia ormai datata e progettati per lo specifico uso ai quali erano destinati nel processo produttivo interno.

Pag. 6

ACCERTAMENTI IPOTECARI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze con i repertori aggiornati alla data del 24.7.2020 sui beni gravano, nel ventennio, le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 9.6.2005 PART. 5195** a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. contro _____, per sicurezza della complessiva somma di € 5.250.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 23.5.2019 PART. 3282** a favore di Fossi Massimo contro _____, per sicurezza della complessiva somma di € 180.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 20.9.2019 PART. 6151** a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro _____, per sicurezza della complessiva somma di € 250.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 24.1.2020 PART. 406** a favore della Banca di Cambiano 1884 S.p.A. contro _____, per sicurezza della complessiva somma di € 228.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 5.6.2020 PART. 3443** a favore di Fossi Massimo contro _____, per sicurezza della complessiva somma di € 150.000,00.



Si segnala una vecchia trascrizione del 16.6.1982 part. 9389 di citazione per rientro in possesso di una porzione della particella all'epoca distinta nel foglio 107 mappale 71, la quale è stata acquistata successivamente dalla _____ con atto trascritto a Firenze il 14.2.1989 al part. 3310.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Dall'esame della documentazione fornita si rileva che il compendio immobiliare oggetto di perizia è stato nel tempo realizzato e modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso n. 1179 del 8.9.1966 – prima fase di costruzione;
- Nulla Osta n. 1555 del 14.4.1970 – seconda fase di costruzione;
- Licenza edilizia n. 1843 del 22.1.1973 – ampliamento uffici;
- Concessione edilizia n. 109 del 26.10.1977 – locali miscelazione;
- Concessione edilizia n. 110 del 26.10.1977 – ampliamento caricamento;
- Concessione edilizia n. 111 del 26.10.1977 – ampliamento caricamento;
- Concessione edilizia n. 413 del 21.3.1979 – ampliamento caricamento;
- Concessione edilizia n. 1234 del 22.3.1984 – ampliamento caricamento;
- Concessione edilizia n. 1314 del 25.9.1984 – pozzo artesiano;
- Concessione edilizia n. 1317 del 9.10.1984 – variante alla concessione n. 1234/84;
- Concessione edilizia n. 1344 del 5.2.1985 – impianto scarichi;
- Concessione edilizia n. 1501 del 19.6.1986 – variante alla concessione n. 1344/85;
- Concessione edilizia n. 1669 del 9.12.1987 – modifica aperture edificio caricamento;
- Concessione edilizia n. 2306 del 11.7.1994 con variante in corso d'opera – ampliamento e ristrutturazione edificio materie plastiche;
- Autorizzazione vincolo paesaggistico n. 8 del 30.11.1993;
- Autorizzazione vincolo paesaggistico n. 68 del 3.1.1996;
- Art. 26 per opere interne mensa e uffici prot. 102784 del 5.10.1993;
- Autorizzazione vincolo paesaggistico n. 44 del 24.1.1995;
- Art. 8 D.L. 400/95 per opere interne prot. 314796 del 8.11.1995;
- Art. 8 D.L. 400/95 per volumi tecnici prot. 314857 del 9.11.1995;
- Autorizzazione n. 2198 del 19.8.1998 per sostituzione deposito GPL con impianto decompressione metano;

Pag. 7



- Autorizzazione vincolo paesaggistico n. 140 del 6.5.1998;
- Concessione edilizia n. 3013 del 19.1.2001 – realizzazione tettoia deposito;
- Concessione edilizia n. 3142 del 25.11.2002 – realizzazione fabbricato magazzino ed uffici (Edificio D);
- Autorizzazione n. 2464 del 1.4.2003 – realizzazione deposito sostanze chimiche;
- D.I.A. n. S/389/03 del 16.5.2003 – realizzazione vasche antincendio;
- D.I.A. n. S/460/03 del 30.5.2003 – realizzazione volume tecnico per impianto antincendio;
- Permesso di Costruire n. 3270 del 7.6.2005 – variante in corso d’opera alla concessione n. 3142 del 25.11.2002;
- Attestazione di agibilità protocollata il 23.12.2005 – Agibilità Edificio D.

Dalla esaustiva documentazione fornita relativa alla costruzione del più recente “Edificio D” si rileva la sostanziale conformità dello stesso al titolo abilitativo.

Sempre da tale documentazione si rileva la preesistenza degli altri fabbricati per i quali, pur non essendo stata fornita una più completa documentazione, se ne presume la legittima costruzione in quanto computati ai fini volumetrici per la richiesta della concessione edilizia del recente “Edificio D”. Peraltro, nella presente stima, per detti fabbricati se ne ipotizza la completa demolizione, non rilevando quindi eventuali difformità non essenziali rispetto ai titoli abilitativi.

Pag. 8

A norma del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, aggiornato alla Variante n. 8/2020 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28.4.2020 (B.U.R.T. n. 22 del 27.5.2020), il compendio immobiliare ricade nell’UTOE 1 “Casello”, adiacente al Centro Commerciale Barberino Factory Outlet e limitrofo all’Autostrada A1, normato dalla Scheda di Trasformazione n. 17 avente destinazione D1, per la quale è prevista la possibilità di realizzare SUL (Superficie Utile Lorda) per mq. 6.510 oltre all’esistente di altezza massima pari a 12 metri. La zona è soggetta a Vincolo Paesistico.

DISPONIBILITÀ DEI BENI

Sulla base delle informazioni assunte e da quanto risultante in fase di sopralluogo, i beni sono liberi.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati





principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"² ed il "principio dello scopo"³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Pag. 9

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

⁶ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;





Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

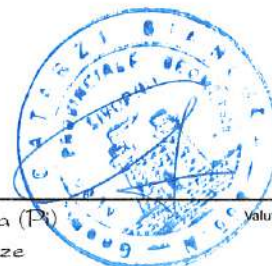
Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) ed il metodo della capitalizzazione finanziaria con analisi del flusso di cassa scontato (DCFA) in quanto il compendio si presenta piuttosto articolato dal punto di vista commerciale:

Pag. 10

1. Abbiamo infatti un capannone (Edificio "D") di recente costruzione per il quale è possibile reperire compravendite reali avvenute negli ultimi tre anni e quindi procedere alla stima mediante MCA.
2. Abbiamo poi edifici costruiti in epoche passate che presentano tipologia edilizia non richiesta dall'attuale mercato e dislocati in maniera scomposta all'interno del lotto, rendendo peraltro non usufruibile l'ulteriore potenzialità edificatoria urbanisticamente consentita. Al fine di poter determinare il valore di mercato di tali fabbricati e della edificabilità del lotto, si dovrà quindi ipotizzare la demolizione degli stessi e analizzare costi e ricavi dell'intervento di nuova realizzazione di capannoni simili all'edificio "D", per una superficie a magazzino/laboratorio di mq. 9.000 oltre ad uffici per mq. 2.000.
3. Infine si procederà alla stima dei terreni seminativi non destinati alla produzione, mediante semplice applicazione di prezzo medio noto al sottoscritto, confermato da proposta di vendita reperita su internet.

1 – Stima dell'Edificio "D"





Mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze relativi a compravendite realmente avvenute negli ultimi 42 mesi, è stato possibile reperire quattro atti di compravendita aventi per oggetto immobili in zona comparabili a quello in esame. Tramite analisi della Banca Dati OMI è stata accertata la stazionarietà dei prezzi in detto periodo. I quattro comparabili utilizzati sono i seguenti:

- A) Capannone in Via Meucci n. 13 costruito nel 2006 con magazzini per complessivi mq. 1.192 (altezza interna m. 4,5 circa), uffici per complessivi mq. 499, piazzali per mq. 570, dieci bagni, venduto al prezzo di € 800.000,00# - trascrizione del 13.1.2017 part. 1095;
- B) Capannone in Via della Colombaia n. 35 costruito nel 1980 con magazzini per complessivi mq. 2.707 (altezza interna m. 5,25 circa), tre bagni, venduto al prezzo di € 1.394.600,00# - trascrizione del 9.10.2017 part. 28500;
- C) Capannone in Via Pian della Fonda snc costruito nel 2006 con magazzini per complessivi mq. 382 (altezza interna m. 6,9 circa), uffici per complessivi mq. 224, piazzali per mq. 494, due bagni, venduto al prezzo di € 520.000,00# - trascrizione del 12.2.2018 part. 4107;
- D) Capannone in Via Meucci n. 8-6/C costruito nel 2002 con magazzini per complessivi mq. 1.225 (altezza interna m. 4 circa), uffici per complessivi mq. 160, piazzali per mq. 943, sei bagni, venduto al prezzo di € 1.070.000,00# - trascrizione del 9.7.2018 part. 20598.

Pag. 11

Applicando il metodo del MCA con sistema di stima per le caratteristiche legate a fruibilità e dimensione come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che **il più probabile Valore di Mercato dell'edificio "D" è pari ad € 2.940.000,00 (diconsi Euro duemilioninovecentoquarantamila/00).**

2 – Stima degli altri fabbricati e della potenzialità edificatoria

Il Valore Attuale Netto di questa parte di beni deriverà dalla loro completa demolizione (mq. 5.460 circa), dalla costruzione di nuovi fabbricati (ipotizzata suddivisione in mq. 9.000 di magazzini e mq. 2.000 di uffici) e dal ricavo della loro vendita, mediante un'analisi dei vari costi e ricavi attualizzati.

Applicando il metodo del DCFA come da allegato prospetto di calcolo, otteniamo che **il più probabile Valore di Mercato degli altri edifici e della potenzialità edificatoria delle aree scoperte è pari ad € 2.641.000,00 (diconsi Euro duemiliseicentoquarantunmila/00).**

3 – Stima dei terreni





I terreni seminativi hanno una superficie catastale di mq. 34.928. Non è stato possibile reperire recenti contratti di compravendita, ma solo una proposta immobiliare di vendita di un appezzamento avente la superficie di mq. 17.215 al prezzo richiesto di € 29.000,00. Considerando un abbattimento medio del 10% del prezzo richiesto dovuto al normale margine di trattativa tra le parti, avremo un prezzo medio arrotondato pari ad € 15.000,00 ad ettaro.

Il valore dei terreni sarà pertanto pari a:

$$\text{mq. } 34.928 \times \text{€}/\text{mq. } 1,50 = \text{€ } 52.392,00$$

Per arrotondamento avremo quindi che il **più probabile Valore di Mercato dei terreni è pari ad € 52.000,00 (diconsi Euro cinquantaduemila/00).**

Valore Totale del Compendio

Sulla base di quanto sopra indicato avremo una somma di valori pari ad € 5.633.000,00. Da tale somma saranno detratti in via precauzionale a titolo di sanatoria o ripristino per eventuali difformità urbanistiche (non verificate in quanto non previste dall'incarico conferito) € 33.000,00.

Avremo quindi che il **più probabile Valore di Mercato del compendio immobiliare è pari ad € 5.600.000,00 (diconsi Euro cinquemilioneisecentomila/00).**

Pag. 12

VALORE DI VENDITA FORZATA DEI BENI

Come richiesto si procederà di seguito ad indicare la presunta percentuale di abbattimento del valore in caso di vendita giudiziaria a seguito di eventuale fallimento della società.

Premesso che le dinamiche di tali vendite non sono in alcun modo prevedibili, analizzando alcune recenti aggiudicazioni di beni aventi destinazione analoga avvenute in zona limitrofa, il sottoscritto ha potuto constatare che il prezzo medio di vendita si attesta intorno ad €/mq. 340,00 (dato rilevato da vendita fallimento R.F. 80/2014 decreto di trasferimento rep. 51/2020).

In considerazione che il valore unitario dell'edificio "D" è stato stimato in €/mq. 515,00, è possibile ipotizzare che in caso di vendita all'asta nell'ambito di procedura fallimentare il compendio subisca una riduzione media di valore del 35% rispetto al suo valore di mercato.

Firenze, 27 luglio 2020


Geom. Gianluca Catarzi



Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato e proposte immobiliari utilizzate per valutazione terreni;
- Documentazione fotografica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Documentazione edilizia Edificio D;
- Scheda Regolamento Urbanistico (ST17);
- Visure ipotecarie.





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LIVORNO

Ufficio del Giudice di Pace di Livorno

N. 2548/poro V.6

Cron. 5088/poro



L'anno 2020 il giorno 24 del mese di novembre, nel Tribunale **Ufficio del Giudice di Pace** di Livorno, davanti al sottoscritto Funzionario giudiziario, è personalmente comparso il **Geom. Gianluca CATARZI**, nato a Livorno il 28/10/1973, residente in Crespina Lorenzana, Piazza Carlo Cammeo n. 8 (identificato con documento carta d'identità n.3536681AA rilasciata dal Comune di Livorno il 2/8/2011),

che chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede, redatta su incarico della

_____, corrente a _____ in _____, codice fiscale e partita Iva

Il comparente presta il giuramento di rito.

L.C.S.

Il Funzionario

Antonella Giannelli



TABELLA MCA - Edificio "D"

TABELLA 1 - DATI						
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D	subject
FONTE		T.T. 1095/17	T.T. 28500/17	T.T. 4107/18	T.T. 20598/18	
PREZZO		€ 800.000,00	€ 1.394.600,00	€ 520.000,00	€ 1.070.000,00	incogn
DATA	mesi	42	33	27	24	0
SUP. PRINCIPALE (SIL)	mq.	1192,00	2707,00	382,00	1255,00	3944,00
SUP.UFFICIO	mq.	418,00	0,00	224,00	160,00	897,00
	mq.					
	mq.					
	mq.					
	mq.					
	mq.					
	mq.					
SERVIZI IGIEN.	n°	10	3	2	6	4
	n°					
	n°					
	n°					
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	4	4	4,5
CLASSE ENERGET.	n° ##					
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0	0

N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE										
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C		IMMOBILE D	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	1192,00	1192,00	2707,00	2707,00	382,00	382,00	1255,00	1255,00
SUP.UFFICIO	1,30	mq.	418,00	543,40	0,00	0,00	224,00	291,20	160,00	208,00
	0,30	mq.								
	0,05	mq.								
	0,50	mq.								
	0,70	mq.								
	0,10	mq.								
	0,35	mq.								
	0,30	mq.								
		mq.								
		mq.								
		mq.								
		mq.								
totale		mq.		1735,40		2707,00		673,20		1463,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	460,99	€	515,18	€	772,43	€	731,37

SCALE E UNITA' DI MISURA				
stato manutenzione		impianto : riscaldamento		
#	scadente	1	costo a nuovo	€ 9.000,00
	mediocre	2	vetustà	20
	normale	3	vita utile attesa	30
	discreto	4	costo deprezzato	€ 3.000,00
	ottimo	5	altro impianto:	nessun impianto
costo a mq.		€ 150,00	costo a nuovo	€ -
classe energetica		vetustà		
##	classe E-F-G	1	vita utile attesa	30
	classe D	2	costo deprezzato	€ -
	classe C	3	altro impianto:	nessun impianto
	classe B	4	costo a nuovo	€ -
	classe A	5	vetustà	20
costo a €/m² classe		€ 30,00	vita utile attesa	30
servizi igienici		costo deprezzato		
costo a nuovo		€ 3.000,00	data	
vetustà		20	* incremento annuo	-3,50%
vita utile attesa		35	livello di piano	
costo deprezzato		€ 1.285,71	** incremento piano	1,00%

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI					
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D
DATA	*	€ 2.333,33	€ 4.067,58	€ 1.516,67	€ 3.120,83
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq. € 460,99	€ 460,99	€ 460,99	€ 460,99
SUP.UFFICIO		€/mq. € 599,29	€ 599,29	€ 599,29	€ 599,29
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
		€/mq.			
SERVIZI IGIEN.		€ 1.285,71	€ 1.285,71	€ 1.285,71	€ 1.285,71
		€.			
		€.			
		€.			
STATO MANUTENZIONE	#	€ 260.310,00	€ 406.050,00	€ 100.980,00	€ 219.450,00
CLASSE ENERGET.	##	€.			
LIVELLO DI PIANO	**	€ 8.000,00	€ 13.946,00	€ 5.200,00	€ 10.700,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.



TABELLA 4 - VALUTAZIONE												
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			IMMOBILE D		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 800.000,00			€ 1.394.600,00			€ 520.000,00			€ 1.070.000,00		
DATA	€ 2.333,33	-	-€ 98.000,00	€ 4.067,58	-	-€ 134.230,25	€ 1.516,67	-	-€ 40.950,00	€ 3.120,83	-	-€ 74.900,00
SUP. PRINCIPALE	€ 460,99	+	€ 1.268.641,24	€ 460,99	+	€ 570.243,17	€ 460,99	+	€ 1.642.042,18	€ 460,99	+	€ 1.239.598,94
SUP.UFFICIO	€ 599,29	+	€ 287.057,74	€ 599,29	+	€ 537.559,06	€ 599,29	+	€ 403.319,12	€ 599,29	+	€ 441.673,39
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 1.285,71	-	-€ 7.714,29	€ 1.285,71	+	€ 1.285,71	€ 1.285,71	+	€ 2.571,43	€ 1.285,71	-	-€ 2.571,43
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
		+			+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 260.310,00	+	€ 390.465,00	€ 406.050,00	+	€ 609.075,00	€ 100.980,00	+	€ 50.490,00	€ 219.450,00	+	€ 109.725,00
CLASSE ENERGET.		+			+			+			+	
LIVELLO DI PIANO	€ 8.000,00	+	€ -	€ 13.946,00	+	€ -	€ 5.200,00	+	€ -	€ 10.700,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 2.640.449,69			€ 2.978.532,70			€ 2.577.472,73			€ 2.783.525,90		

TABELLA 5 - DATI DELLE CARATTERISTICHE QUALITATIVE					
CARATTERISTICA	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	IMMOBILE D	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 2.640.449,69	€ 2.978.532,70	€ 2.577.472,73	€ 2.783.525,90	
FRUIBILITA'	1	1	2	0	2
DIMENSIONE	1	0	2	1	0

TABELLA 6 - SOLUZIONE DEL SISTEMA DI STIMA					
s= valore incognite	D= matrice dei coefficienti.			prezzo	unità
	Costante	FRUIBILITA'	DIMENSIONE		
V = Valore di stima	1	-1	1	€ 2.640.449,69	IMM. A
prezzo marginale car.=P FRUIBI	1	-1	0	€ 2.978.532,70	IMM. B
prezzo marginale car.=P DIMEN	1	0	2	€ 2.577.472,73	IMM. C
	1	-2	1	€ 2.783.525,90	IMM. D

TABELLA 7 - VALUTAZIONE FINALE	
Prezzo marginale FRUIBILITA'	-€ 3.682,12
Prezzo marginale DIMENSIONE	-€ 198.688,92
Valore di stima	€ 2.940.002,05
Valore di stima arrotondato	€ 2.940.000,00

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO	
superficie commerciale (SEL) mq.	5701,70
valore unitario al mq. (SEL)	€ 515,64



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO
TABELLE PER D.C.F.A.



ASSUNZIONI		
saggio sconto	finanziario	0,80%
durata operazione imm. (anni)		2
n. di scadenze	trimestri	8
saggio variazione prezzi		-1,00%
s. equivalente trimestrale		-0,25%
saggio variazione costi		2,00%
s. equivalente trimestrale		0,50%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq./n°	€/mq - cd	valori
Industriale	9000	€ 750,00	€ 6.750.000,00
Uffici	2000	€ 1.000,00	€ 2.000.000,00
TOTALE RICAVI			€ 8.750.000,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	superf/corpo	costo mq./corpo	totale costi
opere preliminari	Demolizioni	5460	€ 50,00	€ 273.000,00
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ 273.000,00
costo costruzione	Capannone Industriale	8750	€ 400,00	€ 3.500.000,00
	Capannone zona uffici	2250	€ 520,00	€ 1.170.000,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
TOTALE Cc				€ 4.670.000,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	5%	€ 4.670.000,00	€ 233.500,00
oneri comunali	Urbanizz. Primaria	6220	€ 27,000	€ 167.940,00
	Urbanizz. Secondaria	6220	€ 20,000	€ 124.400,00
	Costo costruzione (sommario)	0		€ -
TOTALE Oc				€ 292.340,00
altri costi	marketing			€ -
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 5.468.840,00

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
trimestri	COSTI				RICAVI	
	sp. tecniche	oneri+market.	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 58.375,00	€ 97.446,67	€ 273.000,00	€ -	€ 428.821,67	€ -
1	€ 11.007,86	€ 97.446,67	€ -	€ 600.428,57	€ 708.883,10	€ -
2	€ 11.007,86	€ 97.446,67	€ -	€ 600.428,57	€ 708.883,10	€ -
3	€ 11.007,86	€ -	€ -	€ 600.428,57	€ 611.436,43	€ -
4	€ 57.707,86	€ -	€ -	€ 600.428,57	€ 658.136,43	€ -
5	€ 11.007,86	€ -	€ -	€ 600.428,57	€ 611.436,43	€ -
6	€ 34.357,86	€ -	€ -	€ 600.428,57	€ 634.786,43	€ -
7	€ 39.027,86	€ -	€ -	€ 600.428,57	€ 639.456,43	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ 467.000,00	€ 467.000,00	€ 8.750.000,00
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 233.500,00	€ 292.340,00	€ 273.000,00	€ 4.670.000,00	€ 5.468.840,00	€ 8.750.000,00

Flusso di cassa trimestrale dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno	trimes	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1	0	-€ 428.821,67	€ -	-€ 428.821,67	-€ 428.821,67
	1	-€ 712.401,23	€ -	-€ 712.401,23	-€ 706.721,94
	2	-€ 715.936,83	€ -	-€ 715.936,83	-€ 704.567,37
	3	-€ 620.585,24	€ -	-€ 620.585,24	-€ 605.861,24
2	4	-€ 671.299,16	€ -	-€ 671.299,16	-€ 650.147,27
	5	-€ 626.760,36	€ -	-€ 626.760,36	-€ 602.172,71
	6	-€ 653.924,92	€ -	-€ 653.924,92	-€ 623.263,00
	7	-€ 662.004,98	€ -	-€ 662.004,98	-€ 625.934,12
3	8	-€ 485.866,80	€ 8.575.875,00	€ 8.090.008,20	€ 7.588.225,69
	9	€ -	€ -	€ -	€ -
	10	€ -	€ -	€ -	€ -
	11	€ -	€ -	€ -	€ -
4	12	€ -	€ -	€ -	€ -
	13	€ -	€ -	€ -	€ -
	14	€ -	€ -	€ -	€ -
	15	€ -	€ -	€ -	€ -
5	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 5.577.601,20	€ 8.575.875,00	€ 2.998.273,80	€ 2.640.736,37

V.A.N. immobile (arrotond.) € 2.641.000,00

DETERMINAZIONE SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (METODO FINANZIARIO - WACC SEMPLIFICATO)		
equity		20%
Rendistato*	1,387%	
inflazione**	-0,400%	
R free deflaz		0,987%
Risk urban.		0,000%
Risk illiq.		1,000%
Risk settore		8,000%
		9,987%
debt		80%
Euribor 6 m***	-0,230%	
inflazione	-0,400%	
Eur defl.		-0,630%
spread****		2,200%
		1,570%
WACC		3,25%
saggio di sconto		3,25%
saggio equivalente trimestrale		0,80%

* Dato Banca d'Italia media periodo	5/2020
** Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	5/2020-5/2019
*** Euribor storico media periodo	21/6/2020
**** Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	5/2020

