LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DI

[redacted] ***IN LIQUIDAZIONE***

*****

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

*****

Oggetto di stima

Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza posto nel Comune di Marradi - Zona Industriale Sant'Adriano n.14

Commissario liquidatore

Dott. Francesco Milani – Via XX *settembre 44, 50129 Firenze*

Perito estimatore

Ing. Francesco Grazzini – Via Palestro 2r/4, 50123 Firenze

Il sottoscritto Ing. Francesco Grazzini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n.4496 con studio in Firenze Via Palestro 2r/4 – tel. 055 215127 fax 055 2656048 e-mail grazzini@labing.eu, riceveva incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà della suddetta dal Dott. Francesco Milani commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa di [redacted], giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

L'incarico si formalizzava in data 12.10.2011, nei periodi a seguire venivano poi effettuati tutti i sopralluoghi e le ricerche necessarie presso tutti gli enti competenti al fine di redigere quanto di seguito.

SOMMARIO

1 Identificazione dei beni 4
1.1 Identificazione catastale 4
1.2 Confini 4
2 Provenienza ed ispezione ipotecaria 5
2.1 Provenienza 5
2.2 Ispezione ipotecaria 5
3 Indagine urbanistica 6
3.1 Indagine urbanistica 6
3.2 Conformità urbanistica 7
3.3 Aggiornamento catastale 7
3.4 Destinazione urbanistica 8
3.5 Considerazioni sulla capacità edificatoria del lotto 8
4 Certificazione energetica 10
5 Situazione occupazionale 10
6 Descrizione e consistenza dei beni esistenti 10
6.1 Introduzione 10
6.2 Descrizione beni esistenti 11
6.3 Consistenza beni esistenti 13
7 Stima dei beni 14
7.1 Metodologia di stima 14
7.2 Valore del fabbricato [V_{fe}], delle tettoie esistenti [V_{te}] e del resede rimanente [R_r] 14
7.3 Valore dell'area edificabile [A_e] 16
7.4 Stima globale del bene 17

ALLEGATI

A1……18
Denuncia di variazione catastale n.7818.1/2008 (prot. FI0107597)
A2……18
Tipo Mappale n.3528.1/1991
A3……19
Atto Segretario Comunale di Marradi del 21/04/1983 Repertorio n° 330, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo il 26/05/1983 n° 873 Mod. 1, Vol. 181, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 04/07/1983 Registro Particolare n° 10200 – Registro Generale n° 14355
A4……20
Atto Segretario Comunale di Marradi del 04/11/1991 Repertorio n° 645, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo in data 08/11/1991, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 28/11/1991 Registro Particolare n° 21246 – Registro Generale n° 33486

A5……21
Certificato di destinazione urbanistica
A6……22
Elaborato grafico esplicativo
A7……23
Certificazioni impianti di cui all'ampliamento della zona ad uso uffici realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3532 del 12.04.2005
A8……24
Documentazione fotografica

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Fabbricato ad uso industriale con piazzale di pertinenza dislocato in una zona identificata come Zona Industriale Sant'Adriano n.14 situata nel Comune di Marradi.

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna l'Unità Immobiliare in cui è ubicata la sede della [redacted] risulta essere censita al N.C.E.U. del Comune di Marradi, come segue:

Foglio di mappa 7 – Particella 254 – Categoria D/7 – Rendita Catastale € 3.200,00

Il tutto a seguito della presentazione, in data 27/03/2008, di Denuncia di Variazione Catastale n° 7818.1/2008 (Protocollo n° FI0107597) (***ALLEGATO A1)*** per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni.

L'unità Immobiliare risulta catastalmente intestata alla [redacted] con sede in Marradi – P.IVA 00640350484, proprietaria per l'intero.

Il terreno su cui sorge il Fabbricato risulta essere censito al N.C.T. del Comune di Marradi, come segue:

Foglio di mappa 7 – Particella 254 – Qualità Ente Urbano – Superficie 5.900 mq

Il tutto a seguito della presentazione di Tipo Mappale n° 3528.1/1991 ***(ALLEGATO A2)*** mediante il quale è stato inserito in mappa il fabbricato e sono state accorpate le Particelle 254 e 42 del Foglio di mappa 7, rispettivamente di 5.870 mq e 30 mq, generando un'unica particella identificata dal Foglio di mappa 7, Particella 254 di mq 5.900.

1.2 CONFINI

[redacted] lato fiume Lamone, [redacted] lato strada regionale Brisighellese-Ravennate SRT 302, [redacted] lato Marradi, salvo se altri.

2 PROVENIENZA ED ISPEZIONE IPOTECARIA

2.1 PROVENIENZA

Il terreno su cui è stata edificato il fabbricato in cui ha sede la [redacted] è pervenuto a seguito di:

A) Atto Segretario Comunale di Marradi del 21/04/1983 Repertorio n° 330, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo il 26/05/1983 n° 873 Mod. 1, Vol. 181, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 04/07/1983 Registro Particolare n° 10200 – Registro Generale n° 14355, mediante il quale il Comune di Marradi ha venduto alla [redacted] con sede in Marradi – P.IVA 00640350484 il seguente bene immobile: appezzamento di terreno in Comune di Marradi, posto nella zona industriale di S. Adriano, della superficie catastale complessiva di mq. 5.900.

   Al N.C.T. del Comune di Firenze il bene risulta così identificato Foglio di mappa 7 – Particelle 254 e 43/b;

B) Atto Segretario Comunale di Marradi del 04/11/1991 Repertorio n° 645, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo in data 08/11/1991, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 28/11/1991 Registro Particolare n° 21246 – Registro Generale n° 33486, mediante il quale venivano rettificati gli identificativi catastali indicati nell'atto Segretario Comunale di Marradi del 21/04/1983 Repertorio n° 330, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo il 26/05/1983 n° 873 Mod. 1, Vol. 181, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 04/07/1983 Registro Particolare n° 10200 – Registro Generale n° 14355 in quanto i dati catastali scritti nell'atto sopra citato (Foglio di mappa 7, Particelle 254 e 43/b) non corrispondevano ai dati riportati nella delibera del Consiglio Comunale del 31/03/1982 che autorizzava la cessione delle Particelle 254 e 42 del Foglio di mappa 7 del N.C.T. del Comune di Marradi.

   (ALLEGATI A3 e A4)

2.2 ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze non risultano formalità pregiudizievoli.

3 INDAGINE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Urbanistica ed Edilizia del Comune di Marradi risulta quanto di seguito.

3.1 INDAGINE URBANISTICA

Sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.21 del 30.04.1983, con relative concessioni edilizie in variante n. 8 del 02.04.1985 e n.36 del 02.09.1985 rilasciate dal Comune di Marradi; relativa autorizzazione di agibilità rilasciata in data 14.02.1992 pratica n.5/92;
- Permesso di costruzione n.45 del 18.12.1989;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3532 del 12.04.2005.

In riferimento alle pratiche riscontrate si precisa quanto segue.

In forza della concessione edilizia n.21 del 30.04.1983 viene realizzato il fabbricato in oggetto, l'edificazione nella zona occupata dal Lotto della [redacted] è avvenuta per intervento edilizio diretto, senza la preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione (contrariamente a quanto indicato nelle N.T.A. ove risulta all'interno del Piano di lottizzazione denominato Sant'Adriano, questo aspetto si può desumere anche dal fatto che non vi è traccia di riferimenti a Piani Attuativi negli elaborati progettuali presentati, né di eventuali Convenzioni Urbanistiche che altrimenti il soggetto attuatore dell'intervento avrebbe dovuto sottoscrivere con il Comune di Marradi); con le successive concessioni in variante n.8/85 e n.36/85 vengono modificati elementi non sostanziali del fabbricato ottenendone una diversa distribuzione interna rispetto a quella originaria ed una piccola modifica al prospetto lato fiume.

Tramite il permesso di costruzione n.45 del 18.12.1989 vengono realizzate due tettoie esterne con struttura portante in acciaio, una lato Marradi aperta su tre lati ed in aderenza al fabbricato principale l'altra lato strada regionale Brisighellese-Ravennate SRT 302 isolata ed aperta su tutti e quattro i lati. Tali tettoie risultavano necessarie per lavorazioni edili di supporto alla normale attività della cooperativa.

Infine con la Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3532 del 12.04.2005 viene ampliata e modificata la zona adibita ad uffici.

3.2 CONFORMITÀ URBANISTICA

Da un rilievo dello stato dei luoghi si sono riscontrate piccole difformità rispetto agli atti depositati.

Tramite la concessione madre n.21 del 30.04.1983 e le successive concessioni in variante n.8/85 e n.36/85 è stato riscontrato lo stato dei luoghi attuale relativamente all'impronta del fabbricato, al volume edificato ed al posizionamento di esso all'interno del lotto.

Stessa cosa non può affermarsi per le dimensioni delle tettoie edificate con il permesso di costruzione n.45 del 18.12.1989 e per l'ampliamento della zona ad uso uffici che si sarebbe dovute realizzare in conformità alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3532 del 12.04.2005. Sia nell'uno che nell'altro caso si tratta di variazioni rispetto alle opere indicate negli elaborati depositati, comunque non in contrasto agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigente, sia al momento della realizzazione delle opere che al momento attuale. In particolare per la tettoia isolata si è riscontrato un'impronta coperta superiore rispetto agli elaborati progettuali di circa 15mq con altezza superiore a quella della parte autorizzata. Si ritiene quindi necessaria la presentazione di un accertamento di conformità in ottemperanza a quanto previsto dall'art.140 L.R.T. n.1/2005 e s.m.i. al fine di identificare il corretto stato dei luoghi. Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria è soggetta al pagamento a titolo di oblazione di una somma, in questo caso, pari a 516,00€ oltre diritti di segreteria, inoltre per la parte eccedente di tettoia si dovrà presentare anche un progetto in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta Firenze Arezzo Prato Pistoia in quanto elemento soggetto al rispetto delle normative antisismiche visto che il Comune di Marradi risulta zona sismica fino dalla prima classificazione regionale del 1927, vedremo però come quest'ultima considerazione finirà per non influire sulla stima dei beni.

3.3 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per quanto riguarda il capannone industriale la planimetria catastale in atti derivante dalla presentazione, in data 27/03/2008, di Denuncia di Variazione Catastale n° 7818.1/2008 (Protocollo n° FI0107597) (***ALLEGATO A1)*** per diversa distribuzione degli spazi interni risulta corretta nella rappresentazione dello stato dei luoghi e quindi non da aggiornare. Mancano invece completamente le due tettoie edificate in forza del permesso di costruzione n.45 del 18.12.1989 per le quali risulta necessario l'inserimento.

3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marradi in data 10/11/2011 di cui all'**ALLEGATO A5**.

3.5 CONSIDERAZIONI SULLA CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL LOTTO

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'**ALLEGATO A5** il lotto su cui insiste il fabbricato è inserito all'interno di una zona regolata dall'art. 20 (Zone Omogenee D) delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti a seguito dell'approvazione della Variante Organica al P.R.G. (delibera G.R.T. n.1356 del 24/11/1997), ultimo documento di pianificazione territoriale adottato. In particolare si evince come la zona ricada tra quelle denominate DP3 (D1) ovvero *le aree destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali che sono state parzialmente realizzate con P.I.P., con P.L. o con interventi diretti approvati dal C.C.* Per tale area vengono confermati i piani approvati e le prescrizioni di P.R.G., pertanto risultano confermati gli indici urbanistici del P.R.G. vigente al tempo del rilascio della concessione madre per l'edificazione del fabbricato (delibera G.R.T. n.8481 del 21.07.1976) ovvero:

Zone industriali ed artigianali D1

R.F. 40% (*rapporto di copertura* art.15 c.3 N.T.A.)

I.F. 5 (*indice di fabbricabilità* art.15 c.5 N.T.A.)

H max 10,50m (*altezza massima* art.15 c.1 N.T.A.)

In **ALLEGATO A6** si riporta una tavola esplicativa del volume disponibile ancora sul lotto in esame, necessitano però alcune considerazioni utili alla stima del fabbricato in esame.

Da un'analisi prettamente urbanistica si nota come il volume disponibile (V_d) sul lotto in esame potenzialmente potrebbe essere di circa 17.000,00mc e la superficie coperta disponibile (Sc_d) potrebbe essere di circa 1.600,00mq, tutto ciò derivante da quanto già edificato in virtù della concessione edilizia madre n.21 del del 30.04.1983 e relative varianti (*).

(*) Le tettoie edificate successivamente con il Permesso di costruzione n.45 del 18.12.1989 a parere del sottoscritto possono essere assimilate a loggiati secondo quanto indicato nel titolo III art.14 c.5 delle N.T.A. del Comune di Marradi e pertanto poiché non tamponate non concorrono all'aumento del carico urbanistico né per volume né per superficie coperta

Tuttavia, ai fini della stima, si devono considerare alcuni aspetti:

1. *L'eventuale possibilità di demolizione dei volumi esistenti e la successiva ricostruzione secondo quanto consentito. Sebbene rientri nella casistica della così detta "Sostituzione Edilizia" definita ai sensi dell'art. 78 c.1 - lettera h della L.R.T. n.1 del 03/01/2005 e ss.mm.ii., non è prevista nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Marradi.*

2. *La sopraelevazione del fabbricato esistente, teoricamente possibile, sembra una soluzione poco percorribile date anche le vigenti normative in materia antisismica (Marradi - zona sismica classe 2).*

3. *Snaturare completamente il lotto, togliendo buona parte delle aree carrabili sembra un'eventualità remota qualsiasi sia il tipo di attività che vi si voglia insediare.*

Pertanto si considera un giusto compromesso l'aumento di volume esistente nella misura che segue, come indicato graficamente nell' **ALLEGATO A6**.

Superficie Coperta di conveniente realizzazione
1.000,00 mq (circa 35,00m x 30,00m)

H_{max}
10,50 m

Volume di conveniente realizzazione
10.500,00 mc
approssimato a 10.000,00 mc

Possibile ubicazione
Lato strada regionale SRT 302 lasciando i 10,00m circa di passo carrabile esistente interposto con il fabbricato originario, considerando di dover operare movimenti terra per sbancare parte del profilo del terreno ed eventualmente di rimuovere la tettoia esistente.

4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non si è potuto reperire alcun documento. Pertanto ai fini della stima finalizzata ad una vendita, il fabbricato è da considerarsi declassato in classe energetica G, nel rispetto di quanto indicato nel DPGR (Regione Toscana) 25 febbraio 2010, n. 17/R art.4 c.2.

5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità negoziale al momento della redazione della presente risulta libera.

6 DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI ESISTENTI

6.1 INTRODUZIONE

Il fabbricato in esame come detto insiste su di una parte di terreno derivante dalla lottizzazione di una zona più ampia denominata Zona Industriale Sant'Adriano, che prende il nome dalla medesima località posta a circa 5 km uscendo dal centro di Marradi in direzione Emilia Romagna. L'intero comparto è inserito in una fascia compresa tra il confine con la regione Emilia Romagna (identificato dal fiume Lamone) e la strada regionale 302 Brisighellese-Ravennate (SRT 302) che in quel tratto corre parallela ad esso. Nell'area sono presenti fabbricati con analoga destinazione, di dimensioni similari o maggiori rispetto al fabbricato in esame ed alloggiano ad esempio attività di lavorazione del legno e di produzione di alimenti in scatola.

Morfologicamente tutta la zona si presenta a declivio con pendenza modesta e decrescente dalla strada regionale verso il fiume. All'area industriale si accede tramite uno svincolo stradale che si sviluppa parallelamente alla viabilità principale e si dirama poi in strade minori interne di accesso ai vari lotti.

La zona si presenta facilmente accessibile e relativamente vicina ai servizi di trasporto su ferro che fanno scalo a Marradi poco fuori del centro abitato.

6.2 DESCRIZIONE BENI ESISTENTI

Il fabbricato ha pianta rettangolare di dimensioni 35,40m per 20,40m ed è posto nella parte del lotto più vicina al fiume con il lato di dimensione maggiore parallelo ad esso. Una piccola porzione di circa 70mq (Corpo A **ALLEGATO A6**) posta nello spigolo nord-est del fabbricato, destinata ad uffici ed archivio, ha copertura completamente piana ed altezza h=3,20m sotto gronda; il resto dell'edificio (Corpo B **ALLEGATO A6**) è destinato a zona di stoccaggio dei materiali edili che necessitavano all'attività dell'azienda e si presenta con copertura a capanna di leggerissima pendenza (ai fini del volume urbanistico la copertura è considerata piana) con altezza sotto gronda h_{min}=6,30m e pendenza di circa il 3% di raccordo al colmo, posto nella mezzeria del fabbricato nella direzione maggiore. Inglobata nella zona indicata come corpo A ed adiacente al corpo B vi un'altra zona destinata ad uffici ed archivio derivante dall'ampliamento realizzato con Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3532 del 12.04.2005. In tale zona è presente anche una piccola centrale termica alimentata a GPL con accumulo esterno alla quale si accede dall'interno della zona destinata a magazzino e che presenta una piccola presa d'aria esterna sul prospetto lato Marradi, essa venne realizzata tramite le varianti alla concessione madre.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato con pilastri perimetrali ed una fila centrale interna in corrispondenza del colmo, cordoli di collegamento sul perimetro a quota intermedia e travi ricalate e solaio in latero-cemento in copertura. I tamponamenti sono realizzati con blocchi di calcestruzzo prefabbricati e sono privi di intonaco sia esternamente che internamente. Le restanti murature interne sono realizzate in parte con blocchi di spessore 30cm ed in parte con mattoni forati di spessore 8cm.

Nella parte più alta il fabbricato presenta sui lati esterni maggiori delle finestrature di altezza circa 1,50m che rimangono confinate nella parte alta del telaio in cemento armato, sui lati minori invece presenta due grandi aperture di dimensioni 4m per 4m costituite da ante scorrevoli in lamiera zincata con guida esterna e porta di passo, tali aperture venivano utilizzate per l'ingresso alla zona ad uso magazzino dei mezzi da lavoro. I prospetti esterni della zona ad uso uffici sono, invece, intonacati e presentano finestrature classiche necessarie all'illuminazione delle zone di lavoro con inferriate bombate verso l'esterno.

La copertura a capanna, sebbene impermeabilizzata, presenta zone dove la guaina con il tempo si è deteriorata e si notano chiaramente all'intradosso del solaio macchie derivanti da infiltrazioni piovane. È inevitabile dover prevedere a breve una revisione della copertura ed un ripristino della impermeabilizzazione.

Le acque meteoriche discendono dalla copertura tramite calate classiche poste negli spigoli del fabbricato, le tubazioni raccolgono l'acqua direttamente al piano di copertura e pertanto l'edificio risulta privo di grondaie.

Internamente al fabbricato, nella zona destinata a stoccaggio dei materiali, sono stati ricavate delle piccole zone soppalcate accessibili tramite delle scale metalliche. Una sopra il bagno l'altra sovrastante la zona ad uso uffici di più recente realizzazione.

Per quel che riguarda le finiture come detto la zona ad uso magazzino si presenta al grezzo e a terra vi è una pavimentazione industriale in calcestruzzo carrabile da mezzi di media portata.

La zona ad uso uffici risulta meglio rifinita: si riscontrano classiche pareti ad intonaco civile tinteggiate, pavimenti in monocottura e gres di medio pregio, nel bagno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte sono in legno di medio pregio, gli infissi esterni in alluminio verniciato e vetrocamera.

Gli impianti sembrano a norma di legge e per la parte ad uso uffici ed archivio realizzata più recentemente è stato possibile recuperare le certificazioni di legge relativamente all'ampliamento dell'impianto elettrico e termico (**ALLEGATO A7).** Nella zona destinata a magazzino, ovviamente priva di impianto di riscaldamento, vi è un impianto elettrico di tipo industriale realizzato con canalette a vista con svariate prese a spina, il locale è illuminato da grandi neon posti a soffitto. Nella zona destinata ad uso uffici ed archivio è presente un impianto elettrico classico con illuminazione a soffitto con binari alloggianti neon ed un impianto termico supportato da corpi radianti in ghisa.

Non si è verificato fisicamente ma sia dalla concessione madre del 1983 che da testimonianze dei presenti si può asserire che lo smaltimento delle acque reflue dei bagni depurate da apposita fossa biologica finiscano nel fiume Lamone come peraltro le acque meteoriche derivanti dalle calate. Si precisa che nella relazione tecnica suddetta e pertanto nel successivo certificato di agibilità del fabbricato si indica come la possibilità di convogliare nel fiume le acque reflue deriva dal fatto che non esistono risulte derivanti da attività pericolose ed inquinanti, le caso in cui dovesse insediarsi un'attività che produca tale tipologia di sostanze si dovrà provvedere ad ottenere le opportune autorizzazioni nelle sedi preposte.

Per quanto inerente l'esterno sia accede al lotto tramite un cancello scorrevole, quindi percorrendo una strada leggermente in discesa ci si dirige verso il fabbricato dal lato dell'entrata della zona ad uso uffici. Su due lati (prospetto lato uffici e prospetto lato strada statale) il fabbricato è circondato da una viabilità realizzata tramite misto stabilizzato e battuto in cemento, all'oggi la pavimentazione si presenta leggermente sconnessa, i restanti due lati invece sono quasi del tutto invasi da vegetazione

spontanea. In fronte al prospetto lato strada statale a fine della zona dedicata alla viabilità vi è un muretto a retta che contiene il profilo del terreno. La zona superiore del lotto a confine con la proprietà La Serra s.n.c. è destinata a stoccaggio di materiali edili ed ancora al momento del sopralluogo erano visibili accatastamenti di pianelle e tegole in cotto, parti di gru smontate e vari materiali da costruzione. Come descritto nella parte relativa all'indagine urbanistica sul fabbricato sono presenti due tettoie esterne: la prima in aderenza al fabbricato sul prospetto lato Marradi, l'altra isolata disposta nella zona superiore del lotto. Entrambe sono realizzate in acciaio zincato con copertura realizzata in lamiera ondulata di eternit. Come detto parte della struttura isolata risulta non conforme al progetto depositato e probabilmente posticcia nella costruzione rispetto al corpo concessionato. Tutto il lotto risulta recintato da una rete metallica in alcune zone ormai poco stabile.

6.3 CONSISTENZA BENI ESISTENTI

La superficie commerciale dell'esistente in riferimento all'**ALLEGATO A6** è la seguente:

SUPERFICIE COMMERCIALE(*) FABBRICATO ESISTENTE……720,00 mq

di cui

563,00 mq ad uso magazzino (540,00 mq calpestabili)

152,00 mq ad uso ufficio, archivio e ripostigli (133,00 mq calpestabili)

5,00 mq centrale termica (4,50 mq calpestabili)

SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIE ESTERNE ESISTENTI……130,00 mq

SUPERFICIE LOTTO ESISTENTE 5.900mq

SUPERFICIE COMMERCIALE RESEDE ESISTENTE……5050,00 mq

VOLUME COMMERCIALE(*) FABBRICATO ESISTENTE……4.328,27 mc

(*) Intesa al lordo delle murature

7 STIMA DEI BENI

7.1 METODOLOGIA DI STIMA

Nella stima dei beni di cui in oggetto si segue il metodo comparativo derivante da risultanze ricavate direttamente da operatori del settore.

La stima globale del bene verrà eseguita sommando:

- il valore del fabbricato esistente **[V_{fe}]**
- il valore delle tettoie esterne **[V_{te}]**
- il valore della superficie attinente al volume di conveniente realizzazione, denominandola pertanto area edificabile **[A_e]**
- il valore del resede rimanente **[R_r]**

Pertanto

Valore globale dei beni = [V_{fe}] + [V_{te}] + [A_e] + [R_r]

7.2 VALORE DEL FABBRICATO [V_{FE}], DELLE TETTOIE ESISTENTI [V_{TE}] E DEL RESEDE RIMANENTE [R_R]

Per un'unità analoga posta nella zona oggetto di stima, in medie condizioni i valori di mercato possono essere assunti come di seguito (quindi a meno dei decrementi di valore che indicheremo):

uso magazzino, centrale termica	*250,00 €/mq*
uso ufficio, archivio e ripostigli	*400,00 €/mq*
tettoie esterne	*75,00 €/mq*
resede (rimanente)	*25,00 €/mq*

Consistenza (**ALLEGATO A6**)

fabbricato esistente (720 mq)

magazzino, centrale termica
superficie commerciale 563 mq
uffici, archivio e rip.
superficie commerciale 152 mq

tettoie esterne
superficie commerciale 130 mq

resede rimanente
(superficie commerciale resede esistente)-(area edificabile [A_e])
superficie commerciale 4.050,00 mq

Stima

Come indicato nei capitoli precedenti si deve considerare:

decremento sul fabbricato relativamente al corpo A dovuto al rifacimento della guaina di impermeabilizzazione in copertura

stimato in 40,00 €/mq

opere provvisionali stimate a corpo in 7.500,00 €

superficie falda corpo A 655,00 mq

655,00 mq x 40,00 €/mq = 26.200,00 €

26.200,00€ + 7.500,00 €

valutabile in circa 35.000,00 €

decremento sul fabbricato e sulle tettoie esterne dovuto a leggere difformità urbanistiche per le quali necessita un accertamento di conformità in sanatoria

per spese tecniche e sanzione

valutabile in 3.500,00 €

decremento sulla tettoia esterna (tettoia A) dovuto alla mancanza di planimetria catastale in atti

per spese tecniche e diritti

valutabile 1.500,00 €

TOTALE DECREMENTO (approssimato) 40.000,00 €

[V_{fe}] *fabbricato esistente*

(563,00+5,00) mq x 250,00€/mq + 152,00 mq x 400,00 €/mq

valore fabbricato esistente circa 200.000,00 €

[V_{te}] *tettoie esterne*

130,00 mq x 75,00 €/mq

valore tettoie esterne circa 10.000,00 €

[R_r] *resede rimanente*

4.050,00 mq x 25,00 €/mq

valore resede rimanente circa 100.000,00 €

TOTALE 310.000,00 €

TOTALE DECREMENTO (approssimato) 40.000,00 €

VALORE DEL FABBRICATO, DELLE TETTOIE ESISTENTI E DEL RESEDE RIMANENTE

[V_{fe}] + [V_{te}] + [R_r] = *270.000,00€*

7.3 VALORE DELL'AREA EDIFICABILE [A_E]

Per valutare il valore dell'area edificabile si parte dal valore commerciale del volume di conveniente realizzazione e si sottraggono i costi di costruzione, gli oneri dovuti alla pubblica amministrazione e le spese tecniche necessarie.

Il valore commerciale del volume di conveniente realizzazione viene stimato dal valore al mc del volume del fabbricato esistente escludendo i decrementi ed incrementandolo del 20% per tener conto della più recente edificazione. Inoltre si ipotizzano caratteristiche analoghe sia per le percentuali di destinazione dei vari spazi che per le finiture adottate, mentre, in via cautelativa, si trascura l'influenza della diversa altezza realizzata.

Pertanto:

VALORE FABBRICATO ESISTENTE 200.000,00 €

VOLUME EDIFICATO 4.328,27 m^3

VALORE A MC DEL FABBRICATO ESISTENTE CIRCA 45,00 €/m^3

quindi

VALORE A MC DEL VOLUME DI CONVENIENTE REALIZZAZIONE CIRCA 55,00 €/m^3

Consistenza

volume di conveniente realizzazione
10.000,00 mc

Stima

Si considerano i seguenti decrementi

Decremento per oneri di urbanizzazione, spese tecniche e costo di edificazione

Oneri di urbanizzazione, spese tecniche e varie

valutabile in 70.000,00 €

Costo di edificazione

valutabile in 370.000,00 €

TOTALE DECREMENTO 440.000,00€

volume di conveniente realizzazione

10.000,00 mc x 55,00 €/mc

TOTALE VALORE VOLUME DI CONVENIENTE REALIZZAZIONE 550.000,00 €

TOTALE DECREMENTO 440.000,00€

VALORE DELL'AREA EDIFICABILE

[A_e] = *110.000,00€*

7.4 STIMA GLOBALE DEL BENE

In conclusione, sommando i termini di cui ai paragrafi precedenti si ottiene la stima globale del bene:

$[V_{fe}] + [V_{te}] + [R_r] + [A_e] =$

VALORE GLOBALE BENE 380.000,00€

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza
Firenze, 31 gennaio 2012

IL PERITO ESTIMATORE
Ing. Francesco Grazzini



ALLEGATO A1-A2

Denuncia di variazione catastale n.7818.1/2008 (prot. FI0107597)

Tipo Mappale n.3528.1/1991

VISURE

ALLEGATO A3

[Nota di trascrizione] Atto Segretario Comunale di Marradi del 21/04/1983 Repertorio n° 330, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo il 26/05/1983 n° 873 Mod. 1, Vol. 181, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 04/07/1983 Registro Particolare n° 10200 – Registro Generale n° 14355

ALLEGATO A4

[Nota di trascrizione] Atto Segretario Comunale di Marradi del 04/11/1991 Repertorio n° 645, registrato all'Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo in data 08/11/1991, trascritto alla C.RR.II. di Firenze in data 28/11/1991 Registro Particolare n° 21246 – Registro Generale n° 33486

ALLEGATO A5

Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO A6

Elaborato grafico esplicativo

ALLEGATO A7

Certificazioni impianti di cui all'ampliamento della zona ad uso uffici realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 3532 del 12.04.2005

ALLEGATO A8

Documentazione fotografica