

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ' . . . '

REG. FALL. N.127/2017 – Sentenza n.129 del 30/08/2017 depositata il 6/09/2017

Giudice Delegato: dott. Cosmo Crolla

Curatore: dott. Marco Bettini



PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Luca Bartolini, nato a Lucca il 04/08/1960, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze col n. 3377, con studio in Empoli in via Cavour n.67, in conformità all'incarico ricevuto dal Giudice dott. Cosmo Crolla in merito al fallimento della ditta " . . . " redige la relazione di stima relativa al compendio immobiliare ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino (Fi), località Samminiatello, Via A. Gramsci n.307.

PREMESSA

Non sono stati effettuati rilievi strumentali dello stato dei luoghi, ricavando la consistenza dei cespiti dagli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rilasciati dal Comune di Montelupo.

Il criterio di stima utilizzato per giungere alla valutazione finale del bene è quello del *valore di mercato* per comparazione con beni simili, che ha condotto alla individuazione del più probabile valore in una condizione di libera contrattazione.

La stima ha determinato il più probabile valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale, alla data della presente valutazione, attraverso l'analisi del segmento di mercato nel quale ricade il bene, procedendo al confronto tra le caratteristiche qualitative e quantitative del bene in esame e quelle di altre unità simili, individuando la consistenza della superficie commerciale attraverso l'applicazione di coefficienti di correzione che tengono conto dello stato in cui si trova il bene, oltre che delle situazioni specifiche che caratterizzano il sito oggetto di stima.

Al valore finale di stima sarà applicata una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi.

Il complesso immobiliare non risulta divisibile in lotti, se non previa la realizzazione delle opere di completamento dell'immobile e delle opere di urbanizzazione.

Pertanto il bene viene stimato in un unico lotto.

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale che insiste su un lotto di mq 1.417 ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino in località Samminiatello, posto tra la linea ferroviaria Pisa-Firenze e la via Gramsci che dal centro di Montelupo si ricongiunge con la strada statale T. Romagnola n.67.

L'intervento edilizio, ultimato per quanto riguarda la parte strutturale e muraria ma da completare per quanto riguarda le opere di finitura, ha condotto alla realizzazione di n.3 unità immobiliari della tipologia "terra tetto" completamente indipendenti e di n.6 unità immobiliari con ingresso condominiale.

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

Le unità immobiliari indipendenti sono ubicate agli estremi del fabbricato, dotate di un resede esclusivo dal quale si accede alla zona di ingresso e al garage, oltre che ad una lavanderia. Una scala interna collega il piano terreno con il piano primo, dove sono ubicati la cucina o angolo cottura, la zona pranzo-soggiorno, un servizio igienico e balconi, per poi proseguire al piano secondo dove sono ubicate le camere, un ripostiglio ed un servizio igienico, oltre ad un disimpegno e balconi. Dal piano secondo mediante scala interna si raggiunge la zona sottotetto.

Le unità immobiliari con ingresso comune sono ubicate nella zona centrale del complesso. Tre di esse sono costituite al piano terreno da garage, una lavanderia e scala interna di collegamento al piano primo, a cui si accede anche dal vano scala condominiale, comprendente le camere, il servizio igienico e la zona cucina-soggiorno. Le altre tre unità immobiliari, il cui accesso avviene esclusivamente dal vano scala condominiale, sono costituite al piano terreno da un garage, dal quale si accede al vano scala condominiale munito di ascensore, al piano secondo da un angolo cottura, pranzo-soggiorno, una, due o tre camere oltre al servizio igienico e disimpegno e balconi. Dalla zona giorno, per mezzo di una scala interna, si raggiunge il piano sottotetto.

L'intervento comprende anche la realizzazione della viabilità di collegamento tra la Via Gramsci e la Viabilità delle Ferrovie dello Stato ad uso pubblico, con i relativi sottoservizi quali la rete fognaria, elettrica, quella del metano, telefonia, pubblica illuminazione che, una volta completata, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale alla fine dei lavori.

Allo stato attuale la strada risulta da completare nelle finiture.

L'immobile risulta tuttora cantierato nonostante i lavori siano sospesi da tempo.

Sul resede dell'edificio sono presenti n.3 baracche ed un servizio igienico di cantiere, un silo, oltre ad attrezzature di vario genere, elementi finiti pronti per il montaggio e materiali di risulta delle lavorazioni interne.

Il cantiere è tuttora nel possesso dell'appaltatore ditta

Le baracche dovranno essere ritirate dalla ditta proprietaria

Il silo, di proprietà di terze imprese, dovrà anch'esso essere ritirato dagli interessati.

STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 26 febbraio 2018, il bene è risultato libero da persone.

Il cantiere, e quindi il bene, risultano ancora nel possesso dell'appaltatore, ma saranno a breve riconsegnati alla curatela all'esito dell'asporto di taluni beni presenti sul cantiere, di proprietà di terze imprese.

CONFINANTI: Via Gramsci, Strada di lottizzazione, Viabilità FF. SS. ad uso pubblico.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire n.306 del 5/07/2011, pratica edilizia 135/2004, e Permesso a Costruire per Variante in corso d'opera n.335 del 26/03/2012, pratica edilizia 239/2011. Il titolare del Permesso a Costruire risulta essere il sig.

L'inizio dei lavori è stato presentato il 15/10/2011, prot. n. 15807, con scadenza per la fine lavori il 14/10/2014, titolare del Permesso risulta essere il sig.

In data 04/07/2013 l'Amministrazione ha autorizzato la volturazione del Permesso a Costruire e Variante alla società ".....".

A seguito della richiesta della proprietà ai sensi dell'art.30, comma 3 del D.L. 69/2013, è stata concessa dall'Amministrazione Comunale la proroga di due anni per l'ultimazione dei lavori, prorogandoli fino al 14/10/2016.

In data 4/10/2016 l'Amministrazione Comunale ha concesso una nuova proroga dei termini di fine lavori ai sensi dell'art. 133, comma 3 L.R. 65/14 e dell'art.4.4.2 del Regolamento Edilizio Comunale, accogliendo la richiesta della e prorogando così la fine lavori al 31/12/2017.

Con Determinazione del Responsabile Assetto del Territorio n.265 del 29/06/2011, recepita dall'Atto Unilaterale d'Obbligo firmato dalla proprietà sig, sono state approvate le modalità attuative dell'area T10 sa 4 inerenti l'intervento edilizio e le opere di urbanizzazione connesse anche all'adiacente area T10 sa 5.

Con tale atto, che stabilisce la volumetria urbanistica sia sul lotto in oggetto che sul quello adiacente, viene definita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria "primo stralcio" consistenti nella strada e marciapiede a carico dell'area T10 sa 4 - I la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

primaria "secondo stralcio" consistenti nel parcheggio ad uso pubblico a carico dell'area T10 sa -
O.

Le opere da realizzare sono definite negli elaborati grafici facenti parte del Permesso a Costruire n.306 del 5/07/2011 e n.335 del 26/03/2012.

Al momento della fine dei lavori, le opere di urbanizzazione (strada e marciapiede) dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale.

Dal momento che l'Amministrazione Comunale,

a, non si è manifestata disponibile a concedere una ulteriore proroga alla data di fine lavori, ed avendo in seguito proceduto alla escussione delle polizze fideiussorie afferenti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si precisa che, per il completamento del complesso immobiliare e delle opere di urbanizzazione, dovrà essere richiesto all'Amministrazione Comunale un nuovo atto abilitativo, con il quale sarà possibile anche regolarizzare le piccole difformità dal progetto, consistenti nella variazione di alcune partizioni interne, di una o due terrazza a tasca nel sottotetto e di alcune finestre a tetto.

FORMALITÀ

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione di contratto preliminare di permuta di bene presente contro bene futuro del 16 settembre 2011, numero 21169 del Registro Particolare, al quale è stata data esecuzione con Convenzione permutativa di bene presente contro bene futuro da costruire con atto trascritto il 27 giugno 2013 al numero 12549 del Registro Particolare.
Con tale atto il sig. cedeva e trasferiva alla società il diritto di proprietà dei beni oggetto della stima e la cedeva e trasferiva, quale bene futuro in corso di edificazione, al una porzione dell'erigendo complesso immobiliare, del valore di € 450.000, consegnando al sig. la polizza fideiussoria assicurativa per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire con la compagnia Generali Assicurazioni S.p.a., polizza n.332172456 del 06/06/2013 per l'ammontare complessivo di € 450.000.
A seguito del decesso del sig. gli eredi hanno escusso la polizza.
Potrebbe essere necessario allineare le risultanze dei registri Immobiliari alla situazione di diritto conseguente all'avvenuto indennizzo assicurativo.
- Ipoteca iscritta il 14 ottobre 2016 al n.5806 del Registro Particolare per € 3.300.000 (capitale € 2.200.000) a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo. Erogati € 1.400.000 contestualmente alla stipula.
- Trascrizione del 9 ottobre 2017 al numero 28426 del Registro Particolare di Sentenza dichiarativa di fallimento dell'attuale proprietario.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La strada, facente parte del primo stralcio delle opere di urbanizzazione, è rappresentata: al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino nel:

Foglio di mappa 5, particella 1325, qualità ente urbano, superficie are 4, centiare 33;

al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel:

Foglio di mappa 5, particella 1325, categoria area urbana, consistenza mq 433

Intestata a con sede in proprietà 1/1.

Il lotto urbanistico è rappresentato:

al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino nel:

Foglio 5, particella 1324, qualità ente urbano, superficie are 14, centiare 17,

al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino nel:

Foglio 5, particella 1324, categoria area urbana, consistenza mq 1417

Intestata a con sede in proprietà 1/1.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'area ricade nella UTOE 2 ed è classificata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Montelupo come area T10 sa 4.

Gli interventi sull'area sono regolati dall'art. 6 – Regole urbanistiche generali per i progetti di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio sul sistema insediativo, che classifica come T10 i singoli lotti

Via Cavour, 67 – 50053 EMPOLI (FI) – TEL. 0571 77434

Email: ing.lbartolini@gmail.com – partita I.V.A. 04440610485

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

edificati di totale ristrutturazione urbanistica, sostituzione funzionale e planivolumetrica con riorganizzazione dell'assetto del lotto, compresa la modificazione volumetrica. Le categorie di intervento consentite sono: a, b, dA h, e.

L'area è stata oggetto di un intervento edilizio che satura il volume realizzabile sull'area.

CONSISTENZA

L'intervento edilizio è stato realizzato in conformità al Permesso a Costruire n.306 del 5/07/2011, e successiva Variante in corso d'opera, con i seguenti parametri urbanistici:

	REALIZZABILE	DI PROGETTO
VOLUME	mc 3.000	mq 2.920
SUPERFICIE COPERTA	-----	mq 590,64
SUPERFICIE ACCESSORIA	mq 139,05	mq 127,15
SUPERFICIE PERMEABILE	mq 421,52	mq 530,12
ALTEZZA MASSIMA	ml 9,50	ml 9,45
SUPERFICIE PARCHEGGI	mq 292,03	mq 367,26



La superficie lorda complessivamente realizzata risulta pari a:

- piano terreno mq 459
- piano primo mq 465 oltre a mq 138 di balconi
- piano secondo mq 465 oltre a mq 138 di balconi
- piano sottotetto mq 465 comprensivi di mq 37 di terrazze a tasca

Il complesso immobiliare risulta il seguente:

Le tre unità Terratetto (Terratetto 1, 2 e 6) sono così costituite:

al piano terreno si trovano locali accessori quali l'ingresso, il garage e la lavanderia, oltre al resede esclusivo di accesso;

al piano primo e secondo sono ubicate le superfici residenziali oltre alle terrazze;

al piano sottotetto sono ubicate altre superfici accessorie;

oltre al vano scala interno di collegamento ai vari piani

Tre appartamenti con ingresso dal vano scala condominiale (App.3, 4, 5) sono così costituiti:

al piano terreno si trovano locali accessori quali garage, lavanderia e scala di accesso interna al piano primo;

al piano primo si sviluppa la superficie residenziale a cui si accede sia dalla scala interna di collegamento con il corrispondente piano terreno, sia dal vano scala condominiale, oltre a terrazze.

Tre appartamenti con ingresso dal vano scala condominiale (App.7, 8, 9) sono così costituiti:

al piano terreno si trovano i locali garage, oltre ad una lavanderia e ripostiglio di servizio all'appartamento 9;

al piano secondo si sviluppa la superficie residenziale e terrazze, con accesso dal vano scala condominiale;

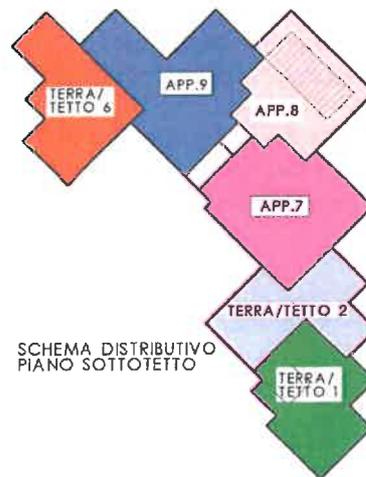
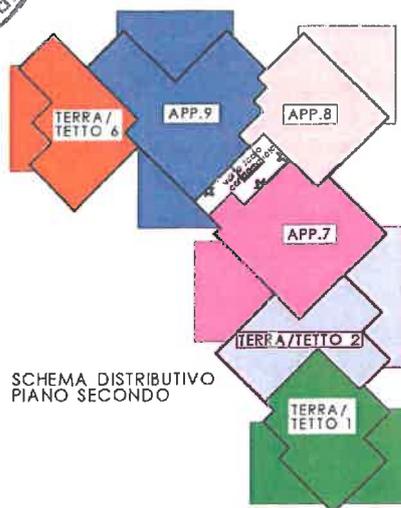
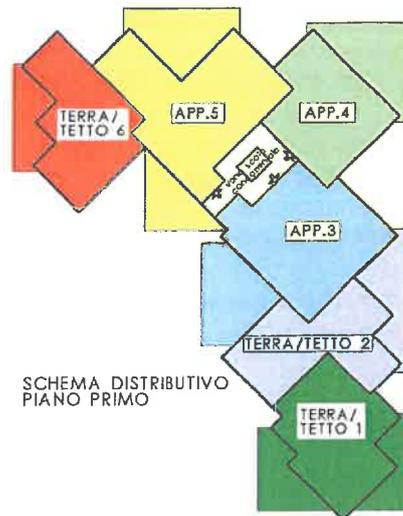
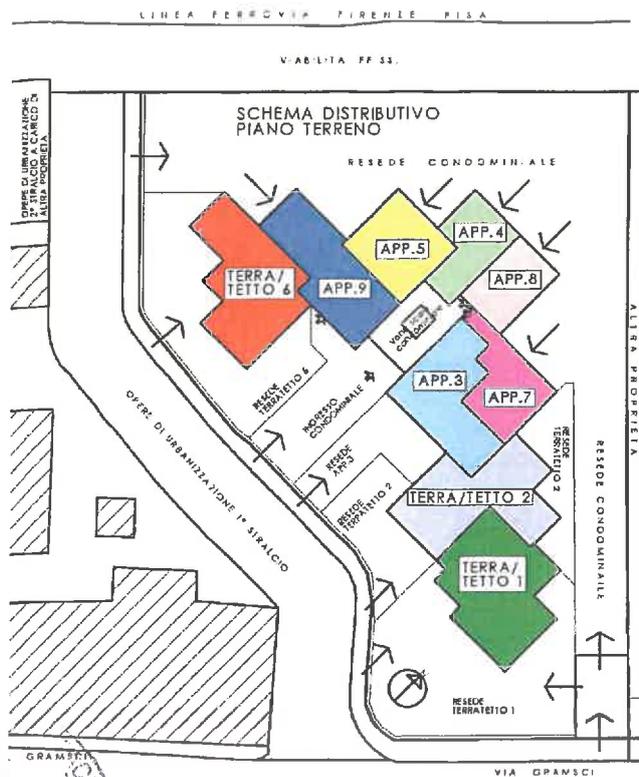
al piano sottotetto, a cui si accede dalla scala interna al piano secondo, si trovano locali accessori.

SUPERFICIE UTILE LORDA

Terratetto 1, 2, 6	Sup. acces.	Sup. resid.
Piano terreno	Mq 195	
Piano primo		Mq 195
Piano secondo		Mq 195
Piano sottotetto	Mq 78	
Resede esclusivo	Mq 330	
Terrazze	mq 121	

App. 3, 4, 5, 7, 8, 9	Sup. acces.	Sup. resid.
Piano terreno	Mq 236	
Piano primo		Mq 240
Piano secondo		Mq 247
Piano sottotetto	Mq 92	
Resede esclusivo	Mq 42	
Terrazze	mq 192	

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI



ONERI CONCESSORI

Importi relativi al contributo per le opere di urbanizzazione primaria

Poiché le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate direttamente dalla proprietà, l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria è nullo.

A garanzia dell'esecuzione delle opere per l'importo € 165.523,35 è stata stipulata in data 19/09/2011 una polizza fideiussoria con la compagnia Elba Assicurazioni S.p.A., Agenzia di Genova, polizza n.309433/2011, contraente l

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

Importi relativi al contributo per le opere di urbanizzazione secondaria

All'atto del rilascio del Permesso di Costruire n.306/2011, la prima rata relativa al contributo per le opere di urbanizzazione secondaria di € 45.082,77 è stata così frazionata:

- € 10.500,68 pagato al momento del rilascio;
- per il rimanente importo di € 34.582,09 è stata fissata la scadenza del pagamento alla data di fine lavori, così come approvato con Determinazione del Responsabile Assetto del Territorio n.265 del 29/06/2011 e recepito nell'Atto unilaterale d'Obbligo a firma della proprietà.

A garanzia dell'importo da corrispondere di € 34.582,09 è stata stipulata in data 14/09/2011 una polizza fideiussoria con la compagnia Reale Mutua Assicurazioni, Agenzia di Genova, polizza n.2011/50/2184622, contraente

In data 30/09/2016 è stato effettuato il pagamento al Comune di € 8.895,52, lasciando in sospeso l'importo di €25.686,57.

In data 10/10/2016 l'Amministrazione Comunale ha accolto la richiesta di proroga del pagamento di € 25.686,57 alla data di fine lavori del 31/12/2017. Tale importo non è stato versato.

Importi relativi al contributo per costo di costruzione

Tale importo risulta corrisposto totalmente.

STATO DI FATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere da realizzare a carico dei titolari del lotto in oggetto, individuate come "opere di urbanizzazione 1° stralcio", consistono nella realizzazione della strada di collegamento tra la Via Gramsci e la Viabilità delle Ferrovie dello Stato ad uso pubblico, compreso i relativi sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas, telefonia, rete fognaria, pubblica illuminazione) e la realizzazione del marciapiede pedonale lungo il lato ovest del lotto edificabile in oggetto.

L'importo per la realizzazione di tali opere, desunto dal Computo metrico estimativo allegato al permesso di costruire, risulta di € 122.610,04.

Poiché le opere di urbanizzazione primaria dovevano essere realizzate direttamente dalla proprietà, l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria è nullo.

Le opere sono state eseguite quasi completamente, a parte la realizzazione del marciapiede con pavimentazione in Klinker, la fornitura e posa dei corpi illuminanti, gli armadietti in c.a.p. per l'alloggio dei vari contatori delle utenze e il tappetino di usura lungo la viabilità.

Devono essere inoltre redatti i collaudi relativi alla realizzazione dei sottoservizi, previa la verifica della funzionalità delle varie reti.

Durante il sopralluogo effettuato non è stato possibile verificare i sottoservizi realizzati, ma sono stati individuati i pozzetti relativi alle varie linee interrate.

STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO

Per l'intero edificio risultano completate le opere strutturali e le opere murarie sia esterne che interne.

Per quanto riguarda le opere di finitura, le lavorazioni mancanti risultano le seguenti:

- nei 3 terratetto (Unità 1, 2, 6) sono da realizzare l'isolamento termico della pavimentazione al piano terreno, il massetto ai piano terreno, secondo e sottotetto, l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti per tutti i piani.

L'intonaco interno risulta da completare al piano primo ed in corrispondenza del disimpegno il piano secondo, oltre ad una parte del piano sottotetto;

Il fine dell'intonaco deve essere realizzato completamente.

I vani scala interni di ciascuna unità sono da completare sia per quanto riguarda l'intonaco che il rivestimento delle scale.

L'impianto elettrico è quasi completamente realizzato ad esclusione dei frutti, delle placche, e dei quadri.

L'impianto di riscaldamento risulta mancante degli elementi radianti al piano terreno e dei pannelli radianti a pavimento negli altri piani, oltre ai collettori e alle caldaie, mentre sono stati posizionati gli armadietti delle caldaie.

Gli infissi esterni sono posizionati ad eccezione di n.6 infissi al piano terreno e delle finestre a tetto al piano sottotetto. Non sono poste in opera le persiane.

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

- nei 3 appartamenti con ingresso condominiale che si sviluppano al piano terreno e primo (Appartamenti 3, 4, 5) è da realizzare l'isolamento del solaio al piano terreno, il massetto da realizzare al 40% circa sia al piano terreno che al piano primo, l'impianto a pannelli radianti da realizzare completamente.
L'intonaco interno sulle pareti esterne è da realizzare al 60% circa, mentre quello sulle pareti interne risulta da realizzare per la quasi totalità.
Non sono presenti le scale interne.
L'impianto elettrico e idro-sanitario sono quasi completamente realizzati ad esclusione dei frutti, delle placche, e dei quadri.
L'impianto di riscaldamento è mancante degli elementi radianti al piano terreno e dei pannelli radianti a pavimento negli altri piani, oltre ai collettori e alle caldaie, mentre sono stati posizionati gli armadietti delle caldaie.
Gli infissi esterni sono posti in opera al piano primo, al piano terreno sono mancanti le porte di ingresso ai garage. Non sono poste in opera le persiane.
- nei 3 appartamenti con ingresso condominiale che si sviluppano al piano secondo e sottotetto (Appartamenti 7, 8, 9) al piano terreno è da realizzare il massetto al piano terreno, mentre gli intonaci sono realizzati ad esclusione dell'appartamento denominato Appartamento 8.
Al piano secondo e sottotetto sono da realizzare i massetti, l'impianto a pannelli radianti, gli intonaci sono stati eseguiti.
Deve essere posizionata la scala interna nell'Appartamento 7, mentre gli altri due vani scala interni sono da completare per quanto riguarda l'intonaco ed il rivestimento delle scale.
Non è stato possibile visionare la porzione del piano sottotetto dell'appartamento 7 in quanto privo della scala interna.
L'impianto elettrico e idro-sanitario sono quasi completamente realizzati.
L'impianto di riscaldamento è mancante degli elementi radianti al piano terreno e dei pannelli radianti a pavimento negli altri piani, oltre ai collettori e alle caldaie, mentre sono stati posizionati gli armadietti delle caldaie.
Mancano le porte di ingresso ai garage e le finestre a tetto al piano sottotetto. Non sono poste in opera le persiane.
- Il vano scala condominiale deve essere completato con il rivestimento della scala e l'intonaco. L'impianto ascensore non è presente.
- Sono da realizzare interamente le pavimentazioni interne, i rivestimenti interni di bagni e cucine, le coloriture interne ed esterne e la posa delle persiane. Nei bagni mancano i sanitari.
- Sulle terrazze dei piani primo e secondo devono essere realizzati i parapetti ed il massetto, le terrazze al piano sottotetto sono da completare per le opere di finitura.
- Relativamente al cappotto esterno, l'isolante è stato posto in opera per la quasi totalità, ad eccezione delle porzioni superiori del piano secondo e sottotetto. A causa di vari fattori quali la posa dei pannelli avvenuta da vari mesi, la mancanza della tassellatura e della rasatura superficiale, la posa dei pannelli difettosa in vari punti, il mancato completamento della posa dei pannelli con la conseguente infiltrazione di acqua meteorica, ritenendo non funzionalmente corretto quanto riscontrato ad oggi, si ritiene di dover considerare la rimozione dell'isolante e la nuova fornitura e posa in opera del cappotto.
- La copertura risulta non completata per quanto riguarda porzione dell'isolamento, le opere di finitura e gli elementi accessori.
- Le opere esterne sia condominiali che ad uso esclusivo quali pavimentazioni, recinzioni, cancelli carrabili e pedonali, non risultano eseguite.

VALUTAZIONE DEL BENE

La stima considera un valore di mercato per metro quadro di superficie utile commerciale alla data della presente valutazione, deducendo i costi da sostenere per il completamento delle opere edilizie e delle opere di urbanizzazione, la cui realizzazione risulta necessaria per la godibilità del bene. Sarà inoltre detratto l'importo residuale relativo agli oneri di urbanizzazione secondari. Al valore finale di stima sarà applicata una riduzione del 10% per assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

Valore di mercato del bene

Attraverso l'analisi del segmento di mercato nel quale ricade il bene, effettuata attraverso il sondaggio delle contrattazioni sul mercato locale di beni similari per caratteristiche qualitative e quantitative al bene in esame, la quotazione media unitaria della superficie commerciale a destinazione residenziale risulta pari a € 2.000-2.100/mq.

Viene così individuato il valore di mercato per le unità terra/tetto pari a € 2.100,00/mq e il valore di mercato per gli appartamenti pari ad € 1.950/mq, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Superficie commerciale

La superficie commerciale viene calcolata attraverso l'applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle pertinenze, al fine di rendere la valutazione del bene aderente alle caratteristiche effettive dei luoghi.

La superficie commerciale delle n.3 Unità Terratetto con ingresso indipendente risulta:

Piano terra	sup. accessoria	mq 195 x 0.50 =	mq 98
Piano primo	superficie residenziale	mq 195 x 1.00 =	mq 195
Piano secondo	superficie residenziale	mq 195 x 1.00 =	mq 195
Piano sottotetto	superficie accessoria	mq 78 x 0.50 =	mq 39
Terrazze e Balconi		mq 121 x 0.20 =	mq 24
Resede		mq 330 x 0.10 =	mq 33
Sul commerciale			Mq 584 x € 2.100,00 = € 1.226.400,00

La superficie commerciale dei n.6 Appartamenti con ingresso condominiale risulta:

Piano terra	superficie accessoria:	mq 236 x 0.50 =	mq 118
Piano primo	superficie residenziale	mq 240 x 1.00 =	mq 240
Piano secondo	superficie residenziale	mq 247 x 1.00 =	mq 247
Piano sottotetto	superficie accessoria	mq 92 x 0.50 =	mq 46
Resede		mq 42 x 0.10 =	mq 4
Terrazze e Balconi		mq 192 x 0.20 =	mq 38
Sul commerciale			Mq 693 x € 1.950,00 = € 1.351.350,00
			€ 2.577.750,00

A1) Opere di completamento del complesso immobiliare

La stima dei costi delle opere di completamento da realizzare risulta



STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO EDIFICIO					
N.	Descrizione	U. M.	Quantità	Importo Unitario	Importo
MURATURE					
1	Muralura parapetti terrazze	mq	25,00	55,00	1.375,00
				parziale	1.375,00
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI					
2	Fornitura e p.o.pavimentazione locali accessori p.t.	mq	310,00	28,40	8.804,00
3	Fornitura e p.o.di pavimento in parquet	mq	490,00	51,00	24.990,00
4	Fornitura e p.o. in gres porcellanato	mq	335,00	39,00	13.065,00
5	Fornitura e p.o. di pavimento in ceramica per bagni	mq	65,00	39,00	2.535,00
6	Fornitura e p.o. di pavimentazione terrazze	mq	330,00	28,40	8.372,00
7	Fornitura e p.o. di rivestimento bagni e cucine	mq	275,00	45,30	12.457,50
8	Fornitura e p.o.di battiscopa piano terra	ml	280,00	22,27	6.235,60
9	Fornitura e p.o. di battiscopa legno	ml	730,00	10,27	7.497,10
10	Fornitura e p.o. di battiscopa terrazze	ml	365,00	22,27	8.128,55
11	Fornitura e p.o. pavimentazione granito vano scala condomin.	mq	36,00	145,00	5.220,00
12	F.p.o.rivestimento scala condominiale in granito	cad	36,00	100,00	3.600,00
13	F.p.o.pavimento pianerottoli scala condominiale in granito	mq	6,00	145,00	870,00
14	F.p.o.battiscopa pianerottoli scala condominiale in granito	ml	61,00	16,00	976,00
15	F.p.o.rivestimento gradini scale interne alloggi	cad	190,00	74,00	14.060,00
16	F.p.o. gradini a ventaglio	cad	43,00	73,00	3.139,00
17	F.p.o.pianerottoli scale interne in cotto	mq	5,00	58,00	290,00
				parziale	121.079,75
ISOLAMENTI E MASSETTI					
18	Tappeto fonoassorbente solai intermedi alloggi	mq	885,00	10,00	8.850,00
19	Massetto alleggerito	mq	945,00	25,00	23.625,00
20	Opere edili impianto pannelli radianti	mq	1.210,00	25,00	30.250,00
21	Massetto alleggerito spes cm5 armato terrazze	mq	55,00	27,00	1.485,00
22	Rimozione cappotto e smaltimento	a c.	1,00	20.000,00	20.000,00
23	Cappotto esterno spessore cm 12	mq	1.680,00	51,00	85.680,00
24	Barriera a vapore per solaio inclinato di copertura	mq	595,00	12,65	7.526,75
25	Isolante copertura	mq	595,00	25,00	14.875,00
				parziale	192.261,75
IMPERMEABILIZZAZIONI					
26	Impermeabilizz. terrazze a lasca con doppia guaina	mq	61,00	15,18	925,98
27	Impermeabilizzazione tetto con guaina ardesiata	mq	595,00	21,00	12.495,00
				parziale	13.420,98
INTONACI					
28	Intonaco premiscelato per interni	mq	1.600,00	15,00	24.000,00
29	Fine su intonaco interno		4.500,00	6,00	27.000,00
				parziale	51.000,00
COLORITURE					
30	Coloriture per interni con tempera fine	mq	5.050,00	4,00	20.200,00
				parziale	20.200,00
MANTO DI COPERTURA E OPERE DA LATTONIERE					
31	Manto di copertura con coppi e tegole	mq	595,00	37,40	22.253,00
32	Canale di gronda in rame sviluppo cm.33	ml	85,00	47,00	3.985,00
33	Pluviali in rame diametro mm.100	ml	150,00	30,70	4.605,00
34	Scossaline in rame	ml	102,00	37,00	3.774,00
				parziale	34.627,00
OPERE IN PIETRA					
35	Cimasa parapetti balconi	ml	225,00	29,00	6.525,00
				parziale	6.525,00
INFISSI INTERNI ED ESTERNI					
36	F.p.o.porta basculante sezionale cm240x220	cad	9,00	3.300,00	29.700,00
37	F.p.o.di infisso est.anta centrale apribile+ante laterali fisse	cad	3,00	1.350,00	4.050,00
38	Fornitura e p.o.di porte interne	cad	65,00	400,00	26.000,00
39	Fornitura e p.o.Finestre a tetto	cad	6,00	650,00	3.900,00
40	Fornitura e p.o.di portoncino blindato di ingresso	cad	6,00	1.700,00	10.200,00
				parziale	73.850,00



STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO EDIFICIO					
N.	Descrizione	U. M.	Quantità	Importo Unitario	Importo
OPERE DA FABBRO					
41	Fornitura e p.o. ringhiera in ferro verniciato per scale interne	ml	67,00	75,00	5.025,00
42	Fornitura e p.o. corrimano scala condominiale	ml	19,00	50,00	950,00
43	Fornitura in opera di parapetto metallico balconi a disegno semplice H cm.100	ml	205,00	120,00	24.600,00
				parziale	30.575,00
IMPIANTO ELETTRICO					
44	Completamento impianto elettrico	a.c.	1,00	8.000,00	8.000,00
				parziale	8.000,00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO					
45	Riscaldamento pannelli radianti	a.c.	1,00	70.000,00	70.000,00
46	Completamento impianto termico	a.c.	1,00	7.000,00	7.000,00
47	Completamento impianto idro sanitario	a.c.	1,00	20.000,00	20.000,00
48	Forniture e p.o. caldaia	cad	9,00	2.000,00	18.000,00
				parziale	115.000,00
IMPIANTO ASCENSORE					
49	Fornitura e p.o. in opera di impianto ascensore	a.c.	1,00	25.000,00	25.000,00
				parziale	25.000,00
ASSISTENZA IMPIANTI					
50	Assistenza impianti	a.c.	1,00	5.000,00	5.000,00
				parziale	5.000,00
VARIE					
51	Fornitura e p.o. Scale interne alloggi	cad	4,00	4.500,00	18.000,00
52	Fornitura e.p.o. elementi finitura copertura e Tubazione	ac	1,00	4.000,00	4.000,00
53	Fornitura e p.o. di pannelli solari (predisposizione)	ac	1,00	4.000,00	4.000,00
54	Fornitura e p.o. di pannelli fotovoltaici	ac	1,00	15.000,00	15.000,00
				parziale	41.000,00
OPERE ESTERNE					
55	Pavimentazione in autobloccanti spess. cm.8 su massiciata H cm. 25, allettamento su sabbia	mq	440,00	43,00	18.920,00
56	Pavimentazione in autobloccanti spess cm.8 su soletta in c.a spess. cm.25, allettamento su sabbia	mq	355,00	50,00	17.750,00
57	Cordonato in cemento sez. cm.10x25	ml	165,00	35,00	5.425,00
58	Recinzione resede con rete	ml	60,00	100,00	6.000,00
59	Recinzione: Muretto in c.a. cm.25 h cm.120 e ringhiera acciaio h70	ml	68,00	350,00	20.300,00
60	Recinzione su muri in c.a. esistenti ringhiera h 70	ml	83,00	143,37	11.899,91
61	F.p.o. Cancelli acciaio zincato per accesso carrabile automatico	cad	6,00	2.700,00	16.200,00
62	F.p.o. Cancelli acciaio zincato per accesso pedonale	cad	4,00	800,00	3.200,00
63	Fornitura e stesa di terra vegetale per aiuole	mc	46,00	25,30	1.163,80
64	Completamento impianto smaltimento	a.c.	1,00	7.000,00	7.000,00
				parziale	107.858,51
TOTALE OPERE					846.802,98
ONERI SICUREZZA					
	Installazione di cantiere e varie	ac	1,00	5.000,00	5.000,00
	Montaggio, nolo e smontaggio ponteggio	ac	1,00	30.000,00	30.000,00
				Totale oneri	35.000,00
TOTALE COSTI					881.802,98
VARIE 3%					25.404,08
TOTALE					907.207,06

La stima dei costi delle opere di completamento da realizzare è stata effettuata sulla base degli elaborati grafici progettuali e delle verifiche relative allo stato dei lavori effettuate durante i sopralluoghi.

Il costo per il completamento di tali opere risulta pari a € 907.000,00

A2) Opere di completamento delle opere di urbanizzazione

Dai sopralluoghi effettuati i lavori non risultano ultimati, rimanendo da realizzare alcune opere di

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

completamento quali il tappetino di usura della strada, la realizzazione del marciapiede, i corpi illuminanti della Pubblica Illuminazione.

STIMA COSTI OPERE DI COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE					
Rif.	Descrizione	U. M.	Quantità	Importo Unitario	Importo
VIABILITA'					
1	Tappeto di usura in conglomerato bituminoso	mq	305,00	9,80	2.989,00
					parziale 2.989,00
MARCIPIEDE					
	Scavo a sezione ristretta	mc	45,00	30,00	1.350,00
3	Massicciate stradale - pezzatura grande	mc	20,00	30,00	600,00
4	Massicciate stradale - pezzatura piccola	mc	10,00	37,00	370,00
5	Massetto	mq	99,00	26,00	2.574,00
6	Pavimento in klinker	mq	99,00	50,00	4.950,00
					parziale 9.844,00
PUBBLICA ILLUMINAZIONE					
23	Cavo	ml	65,00	12,00	780,00
24	Corpi illuminanti h ml 6,00	cad	3,00	2.500,00	7.500,00
					parziale 8.280,00
OPERE DI COMPLETAMENTO					
32	Armadietti per varie utenze	cad	9,00	350,00	3.150,00
					parziale 21.113,00
TOTALE OPERE					
					1.055,65
TOTALE COSTI + IMPREVISTI					
					22.168,65

Il costo per il completamento delle opere di urbanizzazione risulta pari a € 22.100,00

B) Oneri concessori

Gli importi da corrispondere relativi agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risultano:

Oneri di urbanizzazione primaria:	€ 0,00
Oneri di urbanizzazione secondaria:	€ 25.686,57
Costo di Costruzione:	€ 0,00
	€ 25.686,57

C) Spese tecniche

Le spese tecniche, comprendenti la richiesta di un nuovo atto abilitativo per il completamento dei lavori, la Direzione dei lavori, il Responsabile dei lavori, il Coordinamento per la progettazione e l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.Lgs 81/2008, i collaudi e l'aggiornamento catastale, sono stimate per un importo di € 55.000,00, corrispondente a circa il 6% dell'importo dei lavori di completamento.

D) Oneri finanziari

Vengono considerati oneri finanziari per 12 mesi al tasso del 4% sull'importo presunto di €2.100.000.
€ 2.100.000 x 4% = € 84.000,00

E) Utile di impresa

Viene considerato come utile di impresa il valore corrispondente al 10% del valore di mercato.
€ 2.577.750,00 x 10% = € 257.775,00

F) Oneri smaltimento materiale sul cantiere

Il trasporto a rifiuto e gli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta presenti sul cantiere viene stimato di un valore pari a € 3.000,00.

VALORE DI STIMA

VALORE

Terratetto	mq 584 x €/mq 2.100 =	€ 1.226.400,00
Appartamenti	mq 693 x €/mq 1.950 =	€ 1.351.350,00
	€ 2.577.750,00.....	€ 2.577.750,00 +

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

A detrarre

A1) Opere di urbanizzazione da completare	€ 22.100,00	
A2) Opere di completamento complesso immobiliare	€ 907.000,00	
Totale A1+A2	€ 929.100,00...	€ 929.100,00 -
B) Oneri concessori	€ 25.686,00	
C) Spese tecniche	€ 55.000,00	
D) Oneri finanziari	€ 84.000,00	
E) Utili 10%	€ 257.775,00	
	€ 422.461,00...	€ 422.461,00 -
F) oneri smaltimento		€ 3.000,00 -
Valore di stima		€ 1.223.189,00
Valore di stima arrotondato		€ 1.223.000,00
Valore di stima a base d'asta ridotto del 10%	€ 1.100.700,00	
Valore di stima a base d'asta ridotto del 10% arrotondato	€ 1.100.000,00	

In fede.

Empoli, 1 marzo 2018

Ing. Luca Bartolini



ALLEGATI ALLA PERIZIA

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Documentazione catastale

**FORMULA DI GIURAMENTO
GIUDICE DI PACE DI EMPOLI**

R.G. : 340/2018

L'anno duemiladiciotto, addì uno del mese di marzo, davanti al sottoscritto Cancelliere, si presenta l'Ing. Luca Bartolini nato a Lucca il 04.08.1960, residente a Empoli in via Cavour n.71, il quale chiede di asseverare con giuramento la relazione dianzi esposta.

Detto professionista, dopo essere stato dal sottoscritto medesimo ammonito, ripete la formula di rito:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

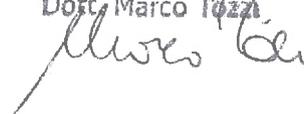
Letto, confermato e sottoscritto.

Il professionista



Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO
GIUDIZIARIO
Dott. Marco Tozzi



12

Via Cavour, 67 - 50053 EMPOLI (FI) - TEL. 0571 77434

Email: ing.lbartolini@gmail.com - partita I.V.A. 04440610485

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**



Via Cavour, 67 – 50053 EMPOLI (FI) – TEL. 0571 77434
Email: ing.lbartolini@gmail.com – partita I.V.A. 04440610485

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI
ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTE DEL COMPLESSO EDILIZIO



DA VIA GRAMSCI



DA VIA GRAMSCI



DA VIA GRAMSCI VERSO LA STRADA DI
OTTIMIZZAZIONE



DALLA VIABILITA' FF.SS. AD USO PUBBLICO



DALLA VIABILITA' FF.SS. AD USO PUBBLICO



DALLA VIABILITA' FF.SS AD USO PUBBLICO

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

VISTE DELLA STRADA DI LOTTIZZAZIONE



DA VIA GRAMSCI



DA VIA GRAMSCI



DALLA VIABILITA' FF.SS. AD USO PUBBLICO



DALLA VIABILITA' FF.SS. AD USO PUBBLICO



STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

PARTICOLARI ESTERNI E AREA DI CANTIERE



LATO SUD - OVEST



LATO SUD - OVEST



LATO SUD - OVEST



LATO SUD - OVEST



LATO NORD



LATO SUD - EST, VIA GRAMSCI

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI



LATO NORD - EST



LATO NORD



LATO NORD



DETTAGLIO PROSPETTI



DETTAGLIO PROSPETTI



DETTAGLIO PROSPETTI

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

INTERNI



PIANO TERRENO – TERRATETTO 1



PIANO TERRENO – TERRATETTO 2



PIANO TERRENO – APPARTAMENTO 3



PIANO TERRENO – APPARTAMENTO 4



PIANO TERRENO – APPARTAMENTO 8



PIANO TERRENO – APPRTAMENTO 9

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI



PIANO PRIMO – TERRATETTO 2



PIANO PRIMO – TERRATETTO 6



PIANO PRIMO – APPARTAMENTO 4



PIANO PRIMO – APPARTAMENTO 5



TERRAZZA PIANO PRIMO – TERRATETTO 3



TERRAZZA PIANO PRIMO – TERRATETTO 6

Via Cavour, 67 – 50053 EMPOLI (FI) – TEL. 0571 77434
Email: ing.lbartolini@gmail.com – partita I.V.A. 04440610485

STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI



PIANO SECONDO – TERRATETTO 2



PIANO SECONDO – TERRATETTO 6



PIANO SECONDO – APPARTAMENTO 7



PIANO SECONDO - APPARTAMENTO 8



TERRAZZA PIANO SECONDO – APPARTAMENTO 8



STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI



PIANO SOTTOTETTO – TERRATETTO 1



PIANO SOTTOTETTO – APPARTAMENTO 8



PIANO DI COPERTURA



PIANO DI COPERTURA



STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT. ING. LUCA BARTOLINI

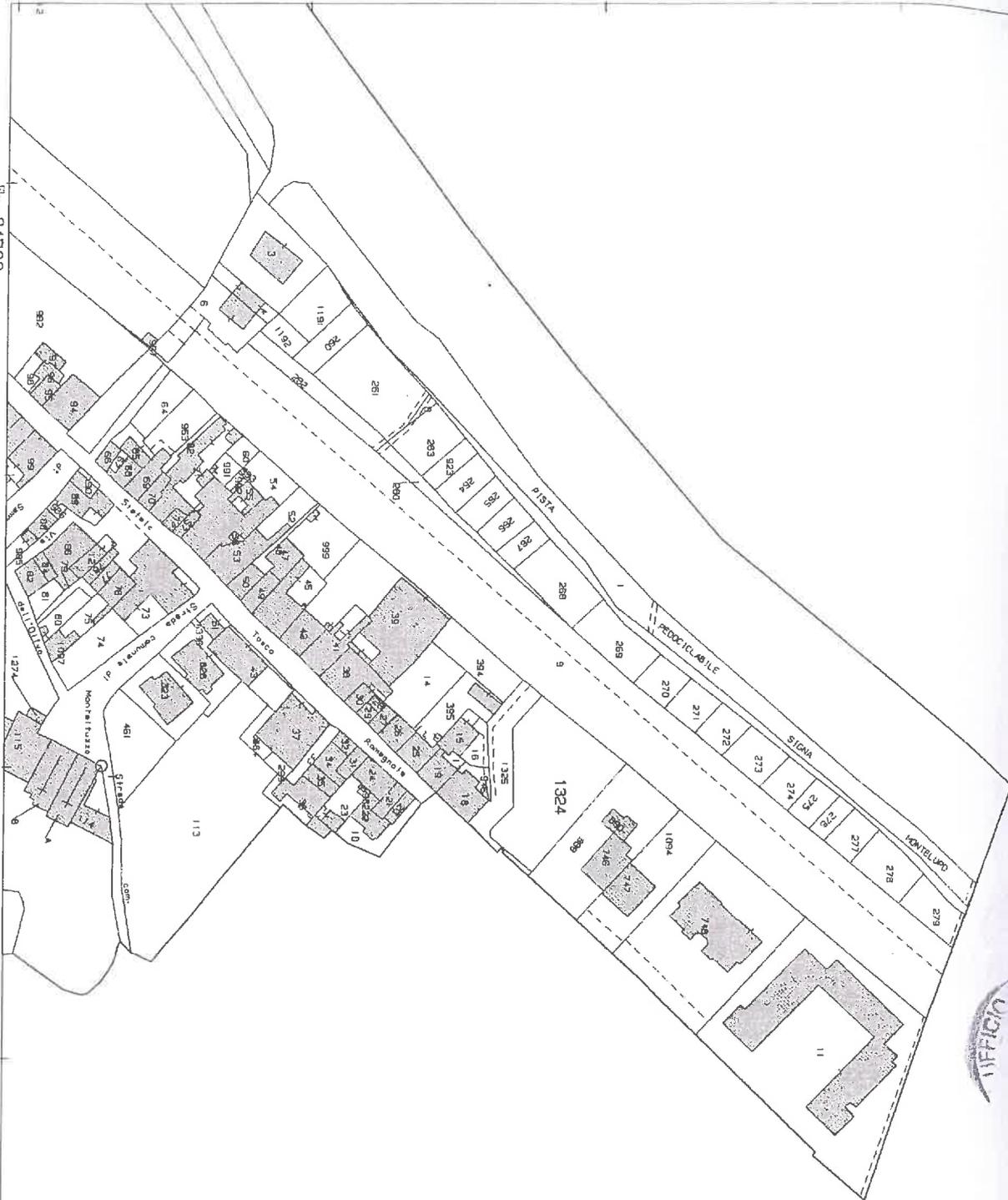
ALLEGATO 2



DOCUMENTAZIONE CATASTALE



E=-24700



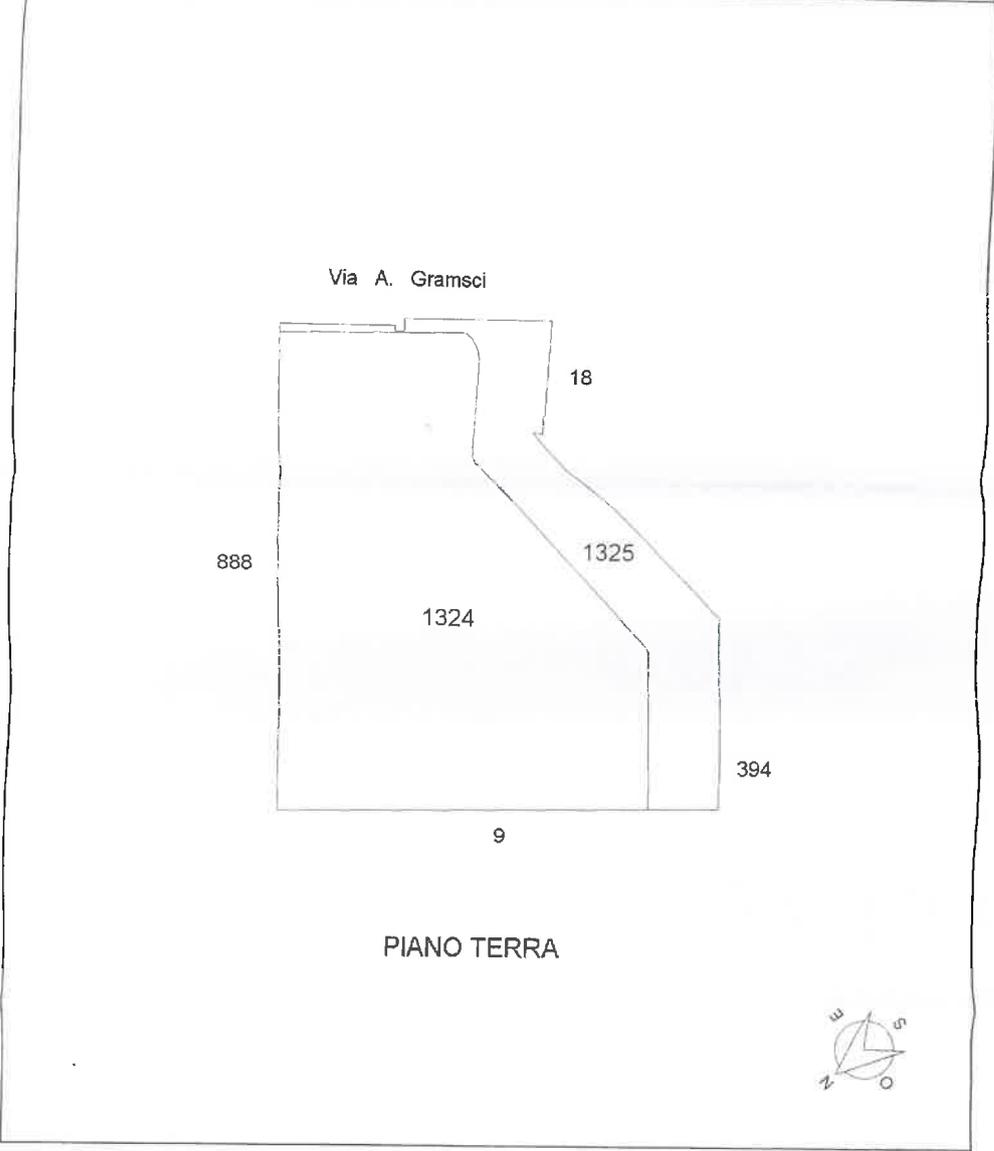
1 Particella: 1324



ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Lucchesi Luigi
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Firenze N. 2326

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Firenze**

Comune di Montelupo Fiorentino		Protocollo n. F10096963 del 26/04/2012	
Sezione: Foglio: 5	Particella: 1324	Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/11/2017 - Comune di MONTELUPO FIORENTINO (F551) - < Foglio: 5 - Particella 1324 - Elaborato planimetrico >

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2017

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTELUPO FIORENTINO (Codice: F551) Provincia di FIRENZE
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTELUPO FIORENTINO(Codice F551) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	1324				area urbana		1417 m²			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 307 piano: T, DIVISIONE del 26/04/2012 protocollo n. F10096963 in atti dal 26/04/2012 DIVISIONE (n. 15182.1/2012)	
2		5	1325				area urbana		433 m²			VIA ANTONIO GRAMSCI n. 307 piano: T, DIVISIONE del 26/04/2012 protocollo n. F10096963 in atti dal 26/04/2012 DIVISIONE (n. 15182.1/2012)	

Totale: m² 1850 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE
1	(1) Proprieta' per 1/1	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/06/2013 Repertorio n.: 81254 Rogante: SANTORO MICHELE Sede: FIRENZE Registrazione: Sedc: PERMUTA (n. 12549.1/2013)		

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2017

Dati della richiesta	Comune di MONTELUPO FIORENTINO (Codice: F551)
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE Foglio: 5 Particella: 1324

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	5	1324		-	ENTE URBANO	14 17		Agrario	FRAZIONAMENTO del 24/04/2012 protocollo n. F10095579 in atti dal 24/04/2012 presentato il 23/04/2012 (n. 95579.1/2012)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: sr							

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/12/2017

Dati della richiesta Comune di MONTELUPO FIORENTINO (Codice: F551)
 Provincia di FIRENZE
Catasto Terreni Foglio: 5 Particella: 1325
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	5	1325		-	ENTE URBANO	04 33		Agrario	FRAZIONAMENTO del 24/04/2012 protocollo n. F10095579 in atti dal 24/04/2012 presentato il 23/04/2012 (n. 95579.1/2012)
Notifica				Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

