

**Dott. Ing. Vincenzo Giuliano**  
Via I. Bonomi N°15 – 50136 Firenze  
Tel. 055 671359 - fax 055 672322  
[studiogiuliano@maririnaldo.191.it](mailto:studiogiuliano@maririnaldo.191.it)  
[pec.vincenzo.giuliano@ingpec.eu](mailto:pec.vincenzo.giuliano@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento “SIM Immobiliare Srl”**

**Fall n.85/2018 – Sent. n. 90/2018**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori**

**Curatore Dott. Marco Balduini**

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**Bene Immobile**

**Indice**

<b>A) Incarico</b>	<b>pag. 2</b>
<b>B) Premessa</b>	<b>pag. 2</b>
<b>C) Descrizione Immobile</b>	<b>pag. 2</b>
<b>D) Riferimenti Catastali e Consistenza</b>	<b>pag. 5</b>
<b>E) Provenienza del Bene</b>	<b>pag. 6</b>
<b>F) Elencazione Gravami</b>	<b>pag. 6</b>
<b>G) Atti Edilizi Abilitativi e Destinazione urbanistica</b>	<b>pag. 7</b>
<b>H) Stima del Bene</b>	<b>pag. 9</b>

## **A) INCARICO**

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Giuliano, con studio in Firenze, Via I. Bonomi N°15, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze è stato nominato dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento di fallimento in epigrafe su richiesta del Curatore Dott. Marco Balduini, al fine di procedere alla valutazione economica degli immobili di proprietà della Società SIM Immobiliare Srl, con sede in Pontassieve (FI), Via Lisbona n°26.

## **B) PREMESSE**

Il sottoscritto ha effettuato una serie di sopralluoghi presso i luoghi oggetto di analisi, esaminato e reperita tutta la documentazione disponibile (planimetrie catastali, visure, contratti di compravendita, elaborati planimetrici ecc.) ed effettuate le verifiche tecniche a campione sul posto, e quelle presso gli uffici competenti del Comune Pontassieve (Pratiche Edilizie, Visura Progetti, Conformità Urbanistica ecc.).

Oltre agli aspetti urbanistici ed edilizi, che hanno richiesto accertamenti anche prolungati nel tempo, si è proceduto ad effettuare una serie di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria di competenza.

## **C) DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il bene immobile, oggetto della presente relazione di stima (vedi documentazione fotografica), risulta ubicato all'interno di un'area prevalentemente artigianale/produttiva, alla periferia del comune di Pontassieve, servito da una rete viaria collegata alla SS67.

La Società SIM Immobiliare Srl si occupa prevalentemente di gestione immobiliare e nasce nell'anno 2000 dalla trasformazione della Società SIM Servizio Impianti di Manutenzione di Carri Mario & C snc. Quest'ultima Società nell'anno 1992, ef-

fettuando esclusivamente l'attività immobiliare, stipula un contratto di locazione dell'immobile ubicato in Via Lisbona n°26, con la Società SIM Servizio Impianti Manutenzioni Srl : come è stato possibile rilevare anche nel corso dei sopralluoghi, questa società di servizi si occupava della installazione e manutenzione di apparecchiature elettriche, civili, industriali, nonché della installazione e manutenzione di apparecchiature per la sicurezza stradale.

La realizzazione dell'intero fabbricato (su cui insistono altre proprietà) risale alla metà degli anni '80 (Lotto 10 della Lottizzazione "La Nave"); l'immobile di proprietà della Società SIM Immobiliare srl, si sviluppa su due piani (piano terra e primo) ed è posta a confine (in aderenza) con altre due proprietà (vedi elaborato planimetrico); inoltre è presente un ampio piazzale (superficie pari a circa 450 mq) con entrata carrabile condominiale, un resede di proprietà esclusiva sul fronte piazzale lato Via Lisbona e l'altro, delimitato da una recinzione, sul retro a confine con la proprietà delle FF.SS.; tali spazi esterni occupano una superficie di circa 112 mq (vedi planimetria catastale ed elaborato planimetrico).

A comune con una proprietà confinante (vedi elaborato planimetrico), è presente un vano scale ed un montacarichi di servizio.

La struttura risulta in c.a. con solai a pannelli e copertura con travi ad Y in c.a. prefabbricate e lastre in eternit e muri di tamponamento in laterizio; inoltre sono in c.a. le gronde, il vano montacarichi, una scala ad uso esclusivo di collegamento con i piani.

L'immobile oggetto della stima presenta al piano terra due vani uso ufficio ed un ampio vano utilizzato come magazzino/laboratorio/deposito da cui si può accedere, attraverso il resede, anche dal piazzale esterno; sono presenti i servizi igienici.

Al piano primo attraverso un vano scale esclusivo, si accede da un pianerottolo



a tre locali dei quali due ad uso ufficio ed uno piuttosto ampio controsoffittato dotato di lucernario e h =3.00, originariamente indicato come archivio, utilizzato anch'esso attualmente come ufficio; si accede inoltre ad un ampio magazzino/deposito e ai servizi igienici. Da una porta è possibile accedere al vano condominiale dove è presente una scala ed un montacarichi di servizio.

L'immobile oggetto della nostra stima, costituente parte del fabbricato "condominiale", si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. I locali sono ben illuminati (luce naturale ed artificiale) ed aerati e non sono presenti tracce di umidità ed infiltrazioni.

Le superfici sono ben distribuite ed in particolare gli uffici al piano terra e primo sono ubicati sul corpo di fabbrica fronte resede condominiale. Le pavimentazioni sono in buono stato di conservazione sia quelle industriali dei due magazzini, sia quelle dei piani di calpestio degli uffici. I servizi igienici, corredati degli accessori, risultano al piano terra, per la loro collocazione, obsoleti anche se funzionanti (bagno di servizio); i servizi al primo piano risultano in migliori condizioni di manutenzione.

In buone condizioni risultano gli infissi in alluminio anodizzato delle finestrate, le porte interne, gli intonaci delle partizioni murarie e le tinteggiature.

Al piano primo è presente un lucernario che permette un buon ricambio d'aria ed illuminazione del locale più ampio. Nelle zone adibite a magazzino sono presenti delle ampie scaffalature metalliche con superficie finestrata che offre una buona luminosità all'ambiente.

L'altezza utile interna dei locali ad uso ufficio risulta pari a m 3,00, quella dei magazzini è compresa fra mt 3,30/3,70 ; i servizi igienici un'altezza di circa m 2,70.

I soffitti delle zone uso magazzino sono realizzati in lastre ondulate a vista e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; Le porte d'ingresso risultano protette da

una tetto realizzato con struttura in c.a.

Al momento del sopralluogo erano presenti numerose scaffalature metalliche e suppellettili, arredamenti negli uffici, oltre a materiale vario distribuito nei due magazzini/deposito ed alcuni autoveicoli..

All'interno dell'immobile è presente l'impianto elettrico con rete di distribuzione essenzialmente in tubazioni esterne (per i magazzini) e sottotraccia per gli uffici e quadri di alimentazione e derivazione; risulta presente la rete idrica e fognaria a servizio dei servizi igienici. Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione è presente un sistema a pompa di calore con unità esterna installata nel resede lato interno: tale attrezzatura, soprattutto per quanto riguarda i fan coil, risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, così come il quadro elettrico generale.

Si fa presente che durante gli accertamenti in loco non è stato possibile verificare la regolare funzionalità di detti impianti, né la loro rispondenza alle vigenti norme esecutive e di sicurezza.

Il resede a comune antistante l'unità immobiliare e l'intero fabbricato, è pavimentato in conglomerato bituminoso.

Nel complesso l'involucro edilizio dell'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione e di conservazione.

#### **D) Riferimenti catastali e consistenza**

Quanto sopra descritto risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Pontassieve, con i seguenti dati censuari:

##### **Catasto fabbricati:**

- **Foglio 98, particella 259, sub 3,5,8, categoria C/3, classe 2, consistenza 700 mq, sup. catastale 743 mq** – ( Allegati -vedi Visura storica per immobile, planimetria catastale ed elaborato planimetrico)

Nel complesso le superfici totali e convenzionali del bene da stimare possono essere così riassunte:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. mercantile	Superficie. Convenzionale mq
P.T - P1 Uffici	165,25	1.2	198,30
P.T - P1 Servizi	42,25	1	42,25
P.T.- Magazzino/laboratorio	287,40	1	287,40
P.1 - Magazzino/laboratorio	269,44	0.8	215,55
<b>TOTALE</b>	<b>764,34</b>		<b>743,50</b>

Le misurazioni sono state effettuate a campione all'interno dei locali verificando, per quanto possibile la consistenza dell'immobile.

### E) Provenienza dei beni

In riferimento al bene immobile in esame le principali trascrizioni a favore e contro risultano le seguenti:

- Atto tra vivi – Trascrizione a favore – Registro Particolare 21743, registro Generale 34188 - rep. 163308 del 05/09/2000, Trascrizione del 04/10/2000 - Notaio Marino maria Lingria - Trasformazione di società da “SIM Servizio Impianti di manutenzione” di Carri Mario & C Snc , in SIM Immobiliare SRL con sede in Pontassieve. La descrizione catastale risulta: Foglio 98, part 259, sub 3,5,8; le parti a comune risultano individuate dal sub 1 e sub 6 della particella 259.

- Trascrizione contro- del 31/07/2018, Reg. part. 23707 – rep 90/2018 – Atto Giudiziaro – Sentenza dichiarativa di fallimento.

### F) Elencazione gravami

In seguito agli esiti delle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili di proprietà SIM Immobiliare Srl :

- Atto Giudiziario Tribunale di Firenze del 26/04/2018 – rep 6055 derivante da Ipoteca Giudiziale (decreto Ingiuntivo) per capitale € 2.059.036,57 e totale € 400.000,0 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Società Cooperativa contro SIM Immobiliare Srl- unità negoziale ubicata in Via Lisbona n°26.
- Atto Giudiziario Tribunale di Firenze del 26/04/2018 – rep 2091 derivante da Ipoteca Giudiziale (decreto Ingiuntivo) per capitale € 800.000,00 e totale € 800.000,00 - a favore Unicredit Spa - Contro SIM Immobiliare Srl- unità negoziale ubicata in Via Lisbona n°26.

### **G) Atti edilizi abilitativi e destinazione urbanistica**

Il fabbricato, del quale fa parte l'unità in esame, è stato costruito in esecuzione del lotto "n° 10" della Lottizzazione "La Nave" nel Comune di in conformità ai seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia n° 61 del 29 Aprile 1985 (Pratica Edilizia n°2271) con la quale viene l'esecuzione di una nuova costruzione di un laboratorio artigianale .
- Concessione edilizia n°47 del 22 maggio 1986 variante non sostanziale alla CE n.61/85 e per voltura relativa alla costruzione di un fabbricato artigianale.
- Concessione edilizia n° 48 del 22 maggio 1986 per varianti in corso d'opera alla CE 61/85 e alla CE 47/86: interventi con opere esterne ed interne di demolizione e ricostruzione.
- DIA prot. 3610 del 28 gennaio 1997 per modifiche relative alla realizzazione di una zona archivio al primo piano.
- Autorizzazione 10182 del 18 Giugno 1989 per realizzazione passo carrabile nel lotto n°10.

- Richiesta del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità presentata in data 17 Febbraio 1998, prot. 7083: tale richiesta, corredata di relativa certificazione, fra le quali la firma del tecnico relativamente alla conformità urbanistica-edilizia ed igienico-sanitaria delle opere. Nel fascicolo della pratica edilizia 2271, consultato presso gli uffici competenti del Comune di Pontassieve, non è stato rilevato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Gli uffici competenti del Comune di Pontassieve interpellati dal sottoscritto, hanno fatto presente che la normativa di riferimento in vigore nel periodo di presentazione della pratica, era il DPR 425/94 che introduceva il silenzio assenso trascorsi 45 gg. dalla domanda di agibilità: solo dal 1999 la L.R. 52/99 prevede l'autocertificazione del tecnico.

Nel caso specifico non è stato rilasciato nessun atto da parte del Comune ma è valso il silenzio assenso.

- DIA prot. 9792 11/03/1999 – realizzazione di modifiche interne lato archivio, demolizione e allargamento del vano, realizzazione parete alluminio e vetro a chiusura e realizzazione lucernario.

Si segnala che nella documentazione è presente uno studio, datato 17 Febbraio 1998, di adattabilità dell'intero fabbricato, come previsto dalla L n°13 del 09/01/1989 e DM n°236 del 14/06/89. Tale elaborato prevede, in particolare, la modifica dei servizi igienici per adattarli ai disabili. Tale modifica di opere interne, per quanto è stato possibile accertare, non è stata depositata.

E' presente il certificato di collaudo delle strutture relativo alla costruzione della lottizzazione artigianale, ad uso laboratori ed uffici, datato 25 febbraio 1986.

Si osserva che le misure rilevate in loco nell'unità immobiliare in questione sono conformi rispetto a quelle progettuali, nel rispetto delle tolleranze ammesse dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto riguarda eventuali difformità, si segnala che l'attuale planimetria catastale non riporta graficamente la rappresentazione del vano archivio, oggetto anche di un intervento edilizio ed inoltre deve essere aggiornata con l'intestazione della Ditta SIM Immobiliare Srl, come indicato in visura.

Il costo relativo all'espletamento di tale pratica (unitamente a quella necessaria all'aggiornamento della posizione planimetrica catastale) verrà integralmente considerato nel successivo paragrafo di stima dell'unità immobiliare.

Si allega, inoltre, il “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” che indica la collocazione nel territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima : “*Sistema Insediativo – Insediamento Urbano recente prevalentemente produttivo (Titolo II-sezione IV delle Norme)*”.

## **H) STIMA IMMOBILE**

La stima del bene in esame, viene eseguita secondo il criterio sintetico-comparativo, ricercando il più probabile “*valore di mercato*” medio di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde (commerciali).

Il sottoscritto ha effettuato un'analisi del mercato ricavando alcuni contratti di compravendita di beni immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e definiti come “comparabili”, estrapolando, per quanto possibile, i parametri che caratterizzano tali immobili (superfici, destinazioni, qualità, localizzazione, manutenzione ecc.).

Ai fini della comparazione diretta, è stata determinata per ogni immobile la relativa “superficie convenzionale” ossia, attribuendo un “coefficiente mercantile” a cia-

scuna superficie in base alla specifica destinazione, altezza, livello di piano, ecc., secondo gli usi e le consuetudini del locale mercato immobiliare.

Si precisa che la stima dell'immobile include anche il valore dei resedi ad uso esclusivo; contrattualmente la parte condominiale del resede (area scoperta) spettante alla società SIM risulta pari a 681/1000.

Inoltre si è tenuto conto per ogni comparabile preso in esame, dei parametri che possono incidere sul prezzo finale (grado di manutenzione e vetustà, epoca del contratto, dimensioni, tipologia del fabbricato, ecc.).

Nel nostro caso specifico, attraverso un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati individuati n° 4 contratti di vendita (tra il 2014 ed il 2016) di beni di analoga destinazione catastale ( C/3-laboratori arti e mestieri- ) e locati nella zona di nostro interesse. Di seguito si riportano le schede contenenti le caratteristiche relative ai comparabili individuati:

**Comparabile 1**

Atto compravendita							
Notaio:	Cerulli	del	30.07.14	rep	41.667	trasc. al n°	11576/2014
Venditore:	TOSCANA ENERGIA S.p.A.						
Acquirente:	PA.LA.GI. Imm Sas						
Immobile:	Via Hanoy 34 - Pontassieve						
Cat. Fabbr.:	Foglio	98	Particella	268	19	cat	C/3
Anno costruzione	2010						
descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso Artig e Direzionale a due Piani F.T. costituito da un ampio vano Officina e servizi al PT (H 4,00 ml) e al P1° (H=3,00 ml)						
Superficie:			SUL mq		coeff mercantile		superf commerciale mq
PT	Officina		118,00		1,00		118,00
PT	Uffici				1,25		0,00
PT	Servizi		45,00		1,00		45,00
PT	Altri servizi				0,30		0,00
P.1°	Magazzini/laboratori		113,00		0,80		90,40
P.1°	Uffici				1,25		0,00
P.1°	Servizi		20,00		1,00		20,00
P.1°	Terrazza		13,00		0,30		3,90
	<b>TOTALE</b>		<b>309,00</b>				<b>277,30</b>
Prezzo dichiarato:	€	<b>310.000,00</b>					
corrispondente a	€/mq	<b>1.117,92</b>					

**Comparabile 2**

<b>Atto compravendita</b>							
Notaio:	Steidl	del	30.12.14	rep	71.514	trasc. al n°	226/2015
Venditore:	Abraxas S.r.l.						
Acquirente:	ICCREA Banca S.p.A.						
Immobile:	Via Aretina 25 Pontassieve						
Cat. Fabbr.:	Foglio	94	Particella	372	sub 500	cat	C/3
Anno di costruzione/Ristrutt:	<b>1999</b>						
descrizione:	Porzione di fabbricato artigianale a 2 piani con magazzini/Laboratori e servizi sia PT (H=4,05 ml) sia P1° (H=3,00 ml)						
Superficie:			SUL mq		coeff mercantile		superf commerciale mq
PT	Magazzini/Laboratori		223,00		1,00		223,00
PT	Uffici				1,25		0,00
PT	Servizi		34,00		1,00		34,00
PT	Altri servizi				0,30		0,00
P.1°	Magazzini/Laboratori		212,00		0,80		169,60
P.1°	Uffici				1,25		0,00
P.1°	Servizi		13,00		1,00		13,00
P.1°	Altri servizi		16,00		0,70		11,20
	<b>TOTALE</b>		<b>498,00</b>				<b>450,80</b>
PREZZO DICHIARATO:	€	<b>350.000,00</b>					
corrispondente a	€/mq	<b>776,39</b>					

**Comparabile 3**

<b>Atto compravendita</b>							
Notaio:	Steidl	del	10.02.16	rep	73.314	trasc. al n°	3612/2016
Venditore:	Marquee Moon S.r.l.						
Acquirente:	Nevermind Snc						
Immobile:	Via Aretina 25 Pontassieve						
Cat. Fabbr.:	Foglio	94	Particella	371	sub 500	cat	C/3
Anno di costruzione/Ristrutt:	<b>1999</b>						
descrizione:	Porzione di fabbricato artigianale a 2 piani con magazzini/Laboratori e servizi sia PT (H=4,05 ml) sia P1° (H=3,00 ml)						
Superficie:			SUL mq		coeff mercantile		superf commerciale mq
PT	Magazzini/Laboratori		210,00		1,00		210,00
PT	Uffici				1,25		0,00
PT	Servizi		41,00		1,00		41,00
PT	Altri servizi				0,30		0,00
P.1°	Magazzini/Laboratori		210,00		0,80		168,00
P.1°	Uffici				1,25		0,00
P.1°	Servizi		21,00		1,00		21,00
P.1°	Altri servizi		15,00		0,70		10,50
	<b>TOTALE</b>		<b>497,00</b>				<b>450,50</b>
PREZZO DICHIARATO:	€	<b>375.000,00</b>					
corrispondente a	€/mq	<b>832,41</b>					

**Comparabile 4**

Atto compravendita							
Notaio:	Santalucia	del	30.05.16	rep	14.692	trasc. al n°	13742/2016
Venditore:	Imm SETTE ESSE S.r.l.						
Acquirente:	SBOLGI Riccardo						
Immobile:	Via Puccini 2 - Pontassieve						
Cat. Fabbr.:	Foglio	94	Particella	466	sub 501	cat	C/3
Anno di costruzione/Ristrutt:	1980						
descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso Laboratorio a un Piano F.T. costituito da un unico ampio vano privo di servizi da ristrutturare						
Superficie:			SUL mq		coeff mercantile		superf commerciale mq
PT	Laboratorio		198,00		1,00		198,00
PT	Uffici				1,25		0,00
PT	servizi				1,00		0,00
PT	Altri servizi				0,30		0,00
P.1°	Magazzini/Laboratori				0,80		0,00
P.1°	Uffici				1,25		0,00
P.1°	Servizi				1,00		0,00
P.1°	Altri servizi				0,70		0,00
	<b>TOTALE</b>		<b>198,00</b>				<b>198,00</b>
PREZZO DICHIARATO:	€	<b>105.000,00</b>					
corrispondente a	€/mq	<b>530,30</b>					

Ai fini della valutazione dei comparabili, occorre considerare per ogni singolo immobile i vari *coefficienti correttivi* al fine di omogeneizzare le diverse caratteristiche che incidono nella formazione del prezzo.

I valori percentuali positivi indicano che il prezzo pattuito nel contratto ha subito una riduzione di prezzo a causa della condizione esaminata (esempio maggiore obsolescenza), pertanto il prezzo finale di riferimento, in assenza di detta condizione avrebbe avuto una variazione in aumento; valori percentuali negativi nel caso opposto.

I valori percentuali nulli vengono attribuiti nel caso in cui ad una variazione della caratteristica, non vi sono variazioni del prezzo.

I coefficienti correttivi esaminati risultano i seguenti:

- *Coefficiente di tempo*: tiene conto della variazione dei prezzi del mercato immobiliare nel periodo compreso tra l'atto di compravendita e la data attuale di sti-

ma, così come dedotti dai “Rapporti immobiliari” che l’OMI pubblica annualmente.

- *Coefficiente di manutenzione (o vetustà):* tiene conto del minor o maggior valore dell’immobile di comparazione conseguente al diverso grado di vetustà rispetto al bene da stimare. In pratica si considera il tempo che intercorre tra la data di costruzione (o ristrutturazione) del bene di comparazione rispetto alla data dell’atto di acquisto. Ai fini della determinazione dei coefficienti si considerano le seguenti percentuali di deprezzamento:

Ottimo 0%	Normale 10%	Mediocre 10 – 25%	Cattivo 25 – 40%
-----------	-------------	-------------------	------------------

- *Coefficiente di obsolescenza e funzionalità globale:* gli immobili di tipo produttivo/industriale, pur essendo funzionali ed ancora produttivi, possono risultare superati dal punto di vista tecnologico necessitando, quindi, di importanti interventi di manutenzione ed adeguamento sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

In linea di massima nel caso di edifici industriali, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

Normale 0%	Mediocre 10 - 15%	Superata 15 – 25%
------------	-------------------	-------------------

- *Coefficiente per tipologia edilizia:* si tiene conto che un immobile industriale e/o commerciale indipendente ha un maggior apprezzamento rispetto ad una analoga unità immobiliare che costituisce porzione di un fabbricato.
- *Coefficiente per diverse dimensioni:* le percentuali proposte derivano dalla circostanza che un immobile di elevata superficie utile sconta un prezzo unitario minore rispetto ad un analogo immobile di dimensioni ridotte e viceversa.



- *Coefficiente di zona, accesso e visibilità*: si tiene conto, in particolare per un edificio industriale, del grado di apprezzamento del bene oggetto di stima rispetto a quelli di comparazione, derivante essenzialmente dalla posizione, accessibilità, visibilità dalla viabilità principale.

I risultati della nostra analisi, riferita ai comparabili, sono indicati nella successiva tabella correttiva:

Comp.	Tempo	Manut.	Obsolescenza e funzionalità	Dimens.	Zona accesso visibilità	tipologia edilizia	<b>totale</b>
1	0%	0%	0%	-15%	0%	5%	-10%
2	0%	6%	10%	-10%	5%	10%	21%
3	0%	7%	10%	-10%	5%	10%	22%
4	0%	35%	25%	-15%	10%	10%	65%

I valori omogeneizzati vengono indicati nella successiva tabella:

Comparabile	€/mq	coeff	val.
1	1.119,13	-10%	1.007,22
2	777,78	21%	941,11
3	833,33	22%	1.016,67
4	530,30	65%	875,00
<b>Val medio</b>			<b>960,00</b>

Il valore medio, indicato in precedenza, è riferito all'attualità per un immobile categoria C/3, in buone condizioni di manutenzione e conservazione e con medie caratteristiche tipologiche e di zona.

Tale valore unitario trova anche conferma nelle ultime valutazioni effettuate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relative al primo semestre 2018 che, nel Comune di Pontassieve, per la tipologia edilizia indica un valore compreso da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00 €/mq.

La presente stima tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare fornito dalle pubblicazioni specializzate, dall'esperienza in casi analoghi e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Si precisa che la valutazione deriva anche da ulteriori considerazioni non espressamente riportate nella presente stima. Infine l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

Il valore unitario sopra determinato in 960,00 €/mq è attribuibile a fabbricati in buone condizioni di manutenzione, mentre quelli in esame sono da considerarsi in "normale condizione" a causa della loro vetustà.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima, si deve tener conto della vetustà e della conseguente obsolescenza, occorrerà applicare, quindi una riduzione del prezzo globalmente del 15%.

L'unità immobiliare non è totalmente indipendente costituendo porzione di un fabbricato e pertanto, una minor apprezzabilità nel mercato immobiliare con un deprezzamento del 5% rispetto ad un immobile unitario e totalmente indipendente.

Nel nostro caso specifico si ritiene di dover applicare un deprezzamento complessivo pari al 20 % per quanto riguarda sia lo stato di vetustà dell'intero involucro edilizio, sia il grado di manutenzione degli impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva (elettrico, idrotermosanitario, climatizzazione ecc).

Il prezzo unitario risulta quindi pari a  $960,00 \text{ €/mq} - 20 \% = 768,00 \text{ €/mq}$

**Valore di stima mq 743,50 x 768 €/mq = € 571.000,00** (cifra arrotondata).

Nel corso del sopralluogo e verifica dello stato di consistenza raffrontato alle ultime planimetrie progettuali, sono state riscontrate alcune differenze riguardanti in particolare la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Alla stima devono essere quindi sottratti gli oneri necessari, comprese le spese tecniche per l'aggiornamento catastale valutabile a corpo in € 1.000,00 (comprensivi di cap ed iva), per cui il valore globale del bene può essere indicato in:

Valore globale di stima dell'immobile:

**€ 571.000,00 - € 1.000,00 = € 570.000,00**

Il Tecnico, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsiasi eventuale chiarimento.

Con osservanza,

Firenze, 14 Febbraio 2019

Il tecnico Incaricato

Ing. Vincenzo Giuliano

**ALLEGATI:**

- 1. Estratto foglio di mappa;**
- 2. Elaborato planimetrico ed elenco sub,**
- 3. Planimetria catastale;**
- 4. Visure catastali,**
- 5. Documentazione fotografica,**
- 6. Copia di concessione edilizia,**
- 7. Copia concessioni edilizie a variante,**
- 8. Copia certificato di destinazione urbanistica**