

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

TRIBUNALE DI PRATO

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: **Dott.ssa Raffaella Brogi**

Concordato Preventivo: **Immobiliare il Bivio Srl**

Commissario Giudiziale: **Dott.ssa Maura Rudalli**

C.T.U.: **Geom. Roberto Rindi**

RELAZIONE TECNICA

Il Sottoscritto **Geom. Roberto Rindi**, nato a **Prato** il **05/05/1948**, con studio in **Prato Via Goraccia 15/A**, iscritto all'albo del **Collegio dei Geometri della Provincia di Prato** al N. **83**, incaricato dalla **Dott.ssa Maura Rudalli, Commissario Giudiziale del Ricorso per Ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo Ex Art.161 L.F.** per la società **Immobiliare Il Bivio Srl in liquidazione** (n.8/2014, nominato a seguito del provvedimento del **Giudice Delegato Dr.ssa Raffaella Brogi** del **09/10/20124 (Vedi All."A")**, viene incaricato di redigere la propria **relazione tecnica di stima degli immobili** di proprietà della società **Immobiliare Il Bivio Srl in liquidazione. (All."A")**.

INDAGINI PRELIMINARI

Il sottoscritto, avendo già eseguito tutte le opportune indagini presso i competenti uffici pubblici, il giorno **20.11.2014**, si è recato presso i

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

fabbricati in esame per un sopralluogo durante il quale ha potuto eseguire tutti gli accertamenti necessari oltre ad un rilievo **fotografico** (Vedi All. "M/1-M/2-M/3" rilievo **fotografico**, foto dalla N.1 alla N.44). Verificato quanto sopra, acquisiti gli atti relativi all'immobile, fatte le opportune indagini, il sottoscritto è in grado procedere alla stesura della propria perizia ed alla stima del valore di mercato degli immobili.

IMMOBILE "A" – LABORATORIO ARTIGIANALE

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto consiste in un **Laboratorio artigianale** della **superficie lorda** di circa **2.021,56 mq.** dotato di resede circostante di **2.545,44 mq.** posto in **Comune di Vaiano (PO), Via Giulio Gacci n.2,** con destinazione **Laboratorio artigianale**, composto da un unico piano fuori terra e suddiviso in due locali comunicanti, dotati di servizio igienico, uno dotato di W.C., Spogliatoio e antibagno e uno di due W.C. con antibagno. Il fabbricato è dotato di resede circostante di mq. **2.545,44**, completo di recinzione e cancello in ferro dal quale si accede al resede direttamente dalla Via G. Gacci. (Vedi All."F/1", planimetria catastale) L'unità immobiliare è accessibile dalla pubblica via tramite il **piazzale** circostante sui quattro lati dell'immobile.

L'immobile è di proprietà esclusiva della società **Immobiliare il Bivio S.R.L.** con sede in **Vaiano (c.f. 0190788093)**, (Vedi All. "M/1", inserto **fotografico foto dalla 1 alla 12; All."B/1", estratto di mappa catastale;**

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

All. "D/1", visura catastale; All. "F/1", planimetria catastale; All. "C/1",
foto area).

L'immobile è in buono stato di manutenzione ed efficienza. L'edificio è
stato realizzato con **struttura prefabbricata in pannelli di c.a.p.** mentre le
pareti interne sono realizzati in blocchetti tinteggiati a.f.v. Il pavimento è di
tipo industriale, la copertura è di tipo piano con travi in c.a.p. con lucernari
integrati. Gli infissi esterni sono in metallo del tipo a soffietto, quelli interni
di tipo scorrevole. La pavimentazione esterna del fabbricato è
completamente asfaltata. L'immobile è dotato in impianto elettrico di base.
(Vedi All. "M/1", foto dalla n.1, alla n.12).

"RAPPRESENTAZIONE CATASTALE"

All'Agenzia delle Entrate (ex-Agenzia del Territorio), l'immobile risulta
giustamente rappresentato nel seguente modo:

- Foglio di mappa **13**, Particella **816**, categoria **D/7**, rendita catastale
Euro 9.564,78.

(Vedi All. "B/1", estratto di mappa catastale; All. "D/1", visura
catastale; All. "F/1", planimetria catastale; All. "D/2" visura
storica).

**Il sottoscritto precisa che, sulla planimetria catastale (All. "F/1"), non
risultano rappresentati i servizi igienici, pertanto prima di eventuali
passaggi di proprietà si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale,
mediante presentazione di nuova planimetria catastale, il cui costo fra**

spese tecniche e diritti catastali, può essere valutato prudenzialmente in
€. 1.000,00 (mille/00).

**“ACCERTAMENTI SULLA
PROPRIETA’ IMMOBILIARE”**

Il fabbricato in oggetto è di stima è pervenuto alla soc. Immobiliare iul
Bivio s.r.l. nel seguente modo:

- con atto autentificato, **Notaio Rosanna Montano** in Firenze, Repertorio
n.50578 del 07/04/2007/04/2009, registrato a Firenze l’08/04/2009 al
n.4369 09, trascritto a Prato il 10/04/2009 al n.2626. (All. “G/1”),

**“TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
GRAVANTI SULL’IMMOBILI”**

Presso l’**Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Prato**, sono state rilevate nell’intero ventennio le seguenti formalità
(Vedi All.”I/1”, **elenco formalità**):

- **Trascrizione del 10/04/2009, registro generale n.4163, registro
particolare n.2626**, Scrittura Privata autentificata, **Notaio Rosanna
Montano** con sede Firenze (FI), per Compravendita a favore
dell’IMMOBILIARE IL BIVIO S.R.L. (Vedi All.”I/1”).
- **Iscrizione del 10/04/2009, registro generale n.4164, registro
particolare n.7251640**, Atto notarile pubblico, **Notaio Rosanna
Montano** con sede Firenze (FI), IPOTECA VOLONTARIA PER

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO . (Vedi
All."I/1/2").

“LEGITTIMITA’ URBANISTICA DELL’IMMOBILE
AI SENSI DELLA LEGGE 47/’85
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI”

Ai fini della **L. 47/85** e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che
l’immobile nella sua attuale consistenza, è stato realizzato a seguito della
presentazione delle seguenti Autorizzazioni e/o Concessioni Edilizie:

- **Concessione Edilizia**, n. **95/1995**, P.E. **160/1995**, del **20/07/1995**,
rilasciata il **20.12.1995**;
- **Variante alla Concessione Edilizia**, n. **64/1996**, P.E. **67/1996**, del
31/04/1996, rilasciata il **05.09.1996**;
- **Concessione Edilizia** P.E. **292/1998**. del **18/12/1998**;
- **Denuncia di inizio attività** P.E. **262/2008**, del **30.09.2008**, P.G. **8597**.

Successivamente ha tale data l’immobile non ha subito modifiche o
interventi edilizi per i quali fossero necessarie autorizzazioni e/o concessioni
edilizie.

“VALUTAZIONE DELL’ IMMOBILE”

Al fine di determinare il **valore di mercato** dei beni determinando un **costo**

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

unitario da applicare, il sottoscritto ha proceduto a compiere **indagini di mercato** sulle vendite immobiliari avvenute nella zona negli ultimi due anni, nonché dalle conoscenze personali del mercato e tenendo conto della consistenza degli immobili e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni oggettive dell'immobile, avendo inoltre analizzato anche la banca dati delle **quotazioni immobiliari** dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** (Vedi All. "H/1" **quotazioni immobiliari OMI del primo semestre dell'anno 2014**).

VALUTAZIONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

L'immobile oggetto di stima è posto in **Via Giulio Gacci n.c. 2** ed è situato nell'immediata periferia a sud del centro storico del **Comune di Vaiano**, lungo la Via Val Bisenzio, in zona prevalentemente industriale da una buona viabilità esterna, è ubicato a circa **Km. 12,00** dal centro di Prato, a circa **Km. 15,00**, dal **casello autostradale di Prato Ovest** e a circa **Km. 12,00** dalla **stazione ferroviaria di Prato Centrale**, per le sue caratteristiche e dimensioni è idoneo all'utilizzo e destinazione di laboratorio artigianale, e/o deposito merci.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario il sottoscritto precisa che l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il **primo semestre 2014**, indica i seguenti valori: (all. "H/1")

- per **Capannoni industriali:** **€/mq. 450,00 / 800,00**

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

- per **Capannoni tipici:** €./mq. **450,00 / 800,00**

- per **Laboratori:** €./mq. **500,00 / 700,00**

In merito ai suddetti valori, il sottoscritto fa presente che dal 2010/2011 ad oggi i valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate sono rimasti sostanzialmente invariati, ciò è dovuto, come confermato dai tecnici dell'Agenzia del Territorio, dal fatto che nella zona, negli ultimi quattro/cinque anni il mercato immobiliare dei fabbricati produttivi è risultato quasi assente e pertanto in questo periodo i prezzi non sono stati monitorizzati. Conseguentemente i dati riportati dall'O.M.I. non sono utilizzabili. I valori unitari assunti per valutare il valore degli immobili sono stati determinati dalle indagini e dalla conoscenza personale del sottoscritto.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, delle indagini di mercato, alle caratteristiche dell'immobile, del fatto che il medesimo è dotato di impianto elettrico di base ed è privo di climatizzazione, nonché delle dimensioni (2.021,56 mq.), il sottoscritto il seguente valore unitario:

Laboratorio artigianale €./mq **300,00**

Resede circostante 10% €./mq **30,00**

Determinazione del valore

Fabbricato = mq. 2.021,56 x 1,00 = 2.021,00x 300,00 €./mq. = **€. 606.468,00**

Resede = mq. 2.545,44 x 0,10 = 254,54x 300,00 €./mq. = **€. 76.363,20**

Totale = €.682.831,20

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

Come precedentemente già indicato, ai fini di una eventuale vendita si dovrà procedere all'aggiornamento catastale, il cui costo è stato valutato in €. 1.000,00, considerato che l'aggiornamento è da ritenersi essenziale per la commerciabilità del bene, il valore da considerare sarà:

€. 682.831,20 - €. 1.000,00 = €. 681.831,20

Da quanto sopra si può determinare il più probabile valore di mercato in:

€. =680.000,00=

(seicentottantamila/zerozero)

Per questo immobile la Soc. Immobiliare Il bivio ha proposto di poter provvedere alla esecuzione di alcune opere edili che prevedono il frazionamento in tre unità immobiliari e il cambio di destinazione d'uso, di una parte pari a circa mq. 1.000,00. Al fine di verificare la convenienza economica dell'operazione la D.ssa Rudalli Maura, quale Commissario Giudiziale, ha chiesto, al sottoscritto, di verificare, se come affermato dalla proprietà il cambio di destinazione d'uso può incrementare il valore dell'immobile. Il sottoscritto dopo aver valutato l'intervento e dopo aver espletato le necessarie indagini. Espone quanto segue:

Il cambio di destinazione d'uso, del magazzino, considerata la posizione, che comunque è inserito in un contesto di fabbricati produttivi, nonché l'estensione (1.000,00) pur modificando la destinazione da laboratorio a commerciale, non può essere comparato con un negozio. Pertanto il valore commerciale rimane pressoché invariato. E' da tenere conto comunque che

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

il cambio di destinazione si può ritenere vantaggioso ai fini di una locazione, poiché con destinazione a laboratorio, nella zona di Vaiano al momento le possibilità di locare un magazzino con destinazione produttiva sono quasi inesistenti, mentre per la destinazione commerciale lo rende più appetibile. Nel nostro caso la destinazione commerciale è stata richiesta come elemento essenziale, in mancanza della quale la Soc. Il Bibio potrebbe dover rinunciare alla locazione.

IMMOBILE “B” – LABORATORIO ARTIGIANALE

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto consiste in un **Laboratorio artigianale** disposto su due piani della **superficie lorda** di circa **3.486,00 mq.** disposta su due piani, posto in **Comune di Vaiano (PO), Via Val Bisenzio n.142**, con destinazione **Laboratorio artigianale**. L'immobile è disposto su due piani fuori terra e composto da:

Al piano terreno, da tre locali principali, ufficio, vano ex cabina Enel, spogliatoi, mensa, bagni, resede antistante con rampa d'accesso al piano primo e resede tergal sul quale insistono due box prefabbricati; al piano primo da, disimpegno due locali principali oltre locali accessori (Vedi All.”F/2”, planimetria catastale) L'unità immobiliare è accessibile dalla pubblica via tramite il **piazzale** antistante.

L'immobile è di proprietà esclusiva della società **Immobiliare il Bivio S.R.L.** con sede in **Vaiano (c.f. 0190788093)**, (Vedi All. “M/2”, inserto

fotografico dalla foto n. **13** alla foto n. **42**; All."B/2" estratto di mappa catastale; All."D/1" visura catastale; All."F/2, planimetria catastale; All."C/2, foto area).

L'immobile consiste in un fabbricato di vecchia costruzione e in precario stato di manutenzione. L'edificio è stato realizzato con struttura mista in c.a. le pareti sono intonacate sia internamente che esternamente con finitura con verniciatura, da interni, per le pareti interne ed i soffitti e verniciatura con tinta da esterni per le facciate, gli infissi esterni e interni sono in ferro verniciato e vetri, la copertura è in laterizio a volta, il solaio del piano primo è in laterizio armato gettato in opera, l'impianto elettrico e esterno su canaletta, la pavimentazione è del tipo industriale al piano terreno e in gres 7,5 x 15, al piano primo, la pavimentazione esterna è in asfalto.

Complessivamente l'immobile si presenta con le caratteristiche dell'epoca della costruzione e denuncia la necessita di alcune opere di manutenzione sia per la facciata esterna che per le parti interne.

(Vedi All. "M/2", foto dalla n.13, alla n.42).

"RAPPRESENTAZIONE CATASTALE"

All'Agenzia delle Entrate (ex-Agenzia del Territorio), l'immobile risulta giustamente rappresentato nel seguente modo:

- Foglio di mappa **13**, Particella **209**, categoria **D/7**, rendita catastale **Euro 10.174,20.**

(Vedi All."B/2" estratto di mappa catastale; All."D/1" visura catastale; All."F/2" planimetria catastale; All. "D/3" visura

storica).

Il sottoscritto precisa che, sulla planimetria catastale (All. "F/2"), non risultano rappresentati i seguenti vani e/o le seguenti difformità:

Al piano terreno

- **L'ufficio ubicato sul lato antistante e un vano ripostiglio all'interno dell'ufficio**

Al piano primo

- **Realizzazione di un vano sul lato antistante e lievi difformità sulla distribuzione degli spazi interni**

All'esterno

- **Scalette di accesso sulla facciata principale**

pertanto prima di eventuali passaggi di proprietà si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale, mediante presentazione di nuova planimetria catastale, il cui costo fra spese tecniche e diritti catastali, può essere valutato prudenzialmente in €. 1.000,00(mille/00).

**"ACCERTAMENTI SULLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE"**

Il fabbricato oggetto di stima è pervenuto alla soc. Immobiliare Il Bivio s.r.l. nel seguente modo:

- **con atto autentificato, Notaio Rosanna Montano in Firenze, Repertorio n.50578 del 07/04/2007/04/2009, registrato a Firenze l'08/04/2009 al n.4369 09, trascritto a Prato il 10/04/2009 al n.2626. (All. "G/1"),**

**“TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
GRAVANTI SULL’IMMOBILE”**

Presso l’Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, sono state rilevate nell’intero ventennio le seguenti formalità (Vedi All. “I/2”, elenco formalità):

- **Trascrizione del 10/04/2009, registro generale n.4163, registro particolare n.2626**, Scrittura Privata autenticata, Notaio Rosanna Montano con sede Firenze (FI), per Compravendita a favore dell’IMMOBILIARE IL BIVIO S.R.L. (Vedi All.”I/1/1”).

- **Iscrizione del 10/04/2009, registro generale n.4164, registro particolare n.7251640**, Atto notarile pubblico, Notaio Rosanna Montano con sede Firenze (FI), IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO . (Vedi All.”I/1/2”).

**“LEGITTIMITA’ URBANISTICA DELL’IMMOBILE
AI SENSI DELLA LEGGE 47/’85
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI”**

Ai fini della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che l’immobile è stato realizzato in data antecedente l’01/09/1967 e che successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti Autorizzazioni e/o Concessioni Edilizie:

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

- **Concessione Edilizia, in sanatoria L. 47/85, n.71/1990, P.E. 1400/1986**

del **01/10/1986**, P.G. **9186**, rilasciato il **10.12.1990**;

- **Concessione Edilizia, n. 185/1992, P.E. 236/1992, del 05/11/1992,**

rilasciato il **12.11.1992**;

Successivamente ha tale data l'immobile non ha subito modifiche o interventi edilizi per vi quali fossero necessarie autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

“VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE”

Al fine di determinare il **valore di mercato** dei beni determinando un **costo unitario** da applicare, il sottoscritto ha proceduto a compiere **indagini di mercato** sulle vendite immobiliari avvenute nella zona negli ultimi due anni, nonché dalle conoscenze personali del mercato e tenendo conto della consistenza degli immobili e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni oggettive dell'immobile, avendo inoltre analizzato anche la banca dati delle **quotazioni immobiliari** dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'**Agenzia delle Entrate** (Vedi All. “**H/1**” **quotazioni immobiliari OMI del primo semestre dell'anno 2014**).

VALUTAZIONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

L'immobile oggetto di stima è posto in **Via Val Bisenzio n.c. 142** ed è situato nell'immediata periferia a sud del centro storico del **Comune di Vaiano**, lungo la Via Val Bisenzio, in zona prevalentemente industriale da una buona viabilità esterna, è ubicato a circa **Km. 12,00** dal centro di Prato, a circa **Km. 15,00**, dal **casello autostradale di Prato Ovest** e a circa **Km. 12,00** dalla **stazione ferroviaria di Prato Centrale**, per le sue caratteristiche e dimensioni è idoneo all'utilizzo e destinazione di laboratorio artigianale, e/o deposito merci, per questa ultima destinazione, pur essendo comodamente accessibile dalla via pubblica, l'immobile presenta alcune limitazioni per il parcheggio e la manovra dei mezzi pesanti. Ai fini della determinazione del prezzo unitario il sottoscritto precisa che l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, per il **primo semestre 2014**, indica i seguenti valori: (all. "H/1")

- per **Capannoni industriali:** **€/mq. 450,00 / 800,00**
- per **Capannoni tipici:** **€/mq. 450,00 / 800,00**
- per **Laboratori:** **€/mq. 500,00 / 700,00**

In merito ai suddetti valori, il sottoscritto fa presente che dal 2010/2011 ad oggi i valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate sono rimasti sostanzialmente invariati, ciò è dovuto, come confermato dai tecnici dell'Agenzia del Territorio, dal fatto che nella zona, negli ultimi quattro/cinque anni il mercato immobiliare dei fabbricati produttivi è risultato quasi assente e pertanto in questo periodo i prezzi non sono stati monitorizzati. Conseguentemente i dati riportati dall'O.M.I. non sono utilizzabili. I valori unitari assunti per valutare il valore degli immobili sono

stati determinati dalle indagini e dalla conoscenza personale del sottoscritto.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, delle indagini di mercato, alle caratteristiche dell'immobile, del fatto che il medesimo è dotato di impianto elettrico di base ed è privo di climatizzazione, nonché delle dimensioni (3.846,00 mq. disposti su due piani), il sottoscritto il seguente valore unitario:

Laboratorio artigianale (piano terra)	x 1,00 €/mq	200,00
Laboratorio artigianale (piano primo)	x 0,65 €/mq	130,00
Box esterni	x 0,30 €/mq	60,00
Resede circostante	x 0,10 €/mq	20,00

Determinazione del valore

Piano terra	= mq. 2.204,00 x 1,00 = 2.204,00x 200,00 €/mq. = €. 440.800,00
Piano primo	= mq. 1.282,00 x 0,65 = 833,30x 200,00 €/mq. = €. 166.660,00
Box esterni	= mq. 27,50 x 0,30 = 8,25x 200,00 €/mq. = €. 1.650,00
Resede	= mq. 203,50 x 0,10 = 20,35x 200,00 €/mq. = €. 4.070,00

Totale = €.613.180,00

Come precedentemente già indicato, sul fabbricato, sono state rilevate alcune difformità, sia catastali che urbanistiche in particolare:

Al piano terreno è stato realizzato un ufficio ubicato sul lato antistante e un vano ripostiglio all'interno dell'ufficio, al piano primo è stato realizzato un vano sul lato antistante in entrambi i piani sono da rilevare lievi difformità

sulla distribuzione degli spazi interni, inoltre all'estremo sono presenti alcune scalette sulla facciata principale che accedono all'immobile.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate, previa verifica dei rapporti aereo illuminante per l'ufficio, nel caso che detta verifica dia esito positivo, potrà essere presentata al Comune di Vaiano, apposita istanza di sanatoria. Il costo dell'istanza comprese spese tecniche sanzioni può essere determinato in €. 6.000,00 (seimila/00). In caso che la verifica dei rapporti aereo illuminati, dia esito negativo, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi con la demolizione dell'ufficio, in questo caso il costo per il ripristino si può determinare in €. 10.000,00 (diecimila/00) , mentre la sanatoria per la legittimazione le altre difformità interne e/o esterne in €. 3.000,000 (tremila/00). Ai fini di una eventuale vendita si dovrà comunque procedere anche all'aggiornamento catastale, il cui costo è stato valutato in €. 1.000,00.

Pertanto nel primo caso si avrà:

Costo sanatoria difformità	€ 6.000,00
Costo aggiornamento catastale	<u>€ 1.000,00</u>
Totale	€ 7.000,00

Nel secondo caso si avrà:

Costo ripristino stato dei luoghi	€ 10.000,00
Costo sanatoria difformità residue	€ 3.000,00
Costo aggiornamento catastale	<u>€ 1.000,00</u>
Totale	€ 1.4000,00

Considerato che i suddetti aggiornamenti sia urbanistici che catastali sono da ritenersi essenziali per la commerciabilità del bene, ai fini della

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

determinazione del valore, il sottoscritto ritiene corretto assumere il costo maggiore di €. 14.000,00, conseguentemente il valore da considerare sarà:

€. 613.180,00 - €. 14.000,00 = €. 599.180,00

Da quanto sopra si può determinare il più probabile valore di mercato in:

€. =600.000,00=
(seicentomila/zerozero)

IMMOBILE "C" - TERRENO EDIFICABILE

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno, posto in Comune di Vaiano di catastali mq. **830,00** dei quali **mq. 730,00** edificabili, posto in **Comune di Vaiano (PO)**, ubicato fra **Via Val Bisenzio** e **Via del Molinaccio**, con accesso da questa ultima.

L'immobile è di proprietà esclusiva della società **Immobiliare il Bivio S.R.L.** con sede in **Vaiano (c.f. 0190788093)**, (Vedi All. "**M/3**", inserto **fotografico** dalla foto **n. 43** alla foto **n. 44**; All. "**B/3**" estratto di mappa catastale; All. "**D/1**" visura catastale; All. "**C/3, foto area**).

Il terreno necessita alcune di opere di sbancamento e sistemazione per renderlo effettivamente edificabile ed ha una discreta accessibilità alla viabilità pubblica ed ha destinazione edificabile per uso residenziale.

"RAPPRESENTAZIONE CATASTALE"

All' **Agenzia delle Entrate (ex-Agenzia del Territorio)**, l'immobile risulta giustamente rappresentato nel seguente modo:

- Foglio di mappa **13**, Particella **878**, SEMIN ARBOR, classe **1**, Superficie h.**00.08.30**, (mq. **830,00**), reddito dominicale **Euro 4,93**, reddito agrario **Euro 2,57**.

(Vedi All."B/3", estratto di mappa catastale; All. "C/3" foto aerea; All."D/1", visura catastale; All. "D/4" visura storica).

**"ACCERTAMENTI SULLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE"**

L'immobile oggetto di stima è pervenuto alla soc. Immobiliare iul Bivio s.r.l. nel seguente modo:

- con atto autentico, **Notaio Rosanna Montano** in Firenze, Repertorio n. **46559** del **14/03/2007**, registrato a **Firenze 1** l'**20/03/2007** al n. **2210**, trascritto a **Prato** il **05/04/2007** al n.**2834**, Registro particolare, n. **5637**, Registro generale. (All. "G/2"),

**"TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
GRAVANTI SULL'IMMOBILE"**

Presso l' **Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato**, sono state rilevate nell'intero ventennio le seguenti formalità (Vedi All."I/3", elenco formalità):

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

- **Trascrizione del 05/04/2007, registro generale n.2834, registro particolare n.5637**, Scrittura Privata autenticata, **Notaio Rosanna Montano** con sede Firenze (FI), per Compravendita a favore dell'IMMOBILIARE IL BIVIO S.R.L. (**Vedi All."I/3/1"**).

"DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il terreno, secondo il vigente strumento urbanistico ricade in zona **R3b.9**, nel lotto oggetto di valutazione è ammesso il seguente intervento:

- Slp max mq. 250
- Realizzazione massima di di n. 4 (quattro) unità immobiliari a destinazione residenziale
- Rapporto di copertura 25%
- Altezza massima ml. 7,50

Sono inoltre previsti gli interventi di cui all'art. 5.5, comma 2 d del R.E. con le disposizioni dell'art. 24, comma 7 k, q, r, u. (All. "**L/1**")

"VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE"

Al fine di determinare il **valore di mercato** del terreno determinando un **costo unitario** da applicare, il sottoscritto ha proceduto a compiere **indagini di mercato** sulle vendite immobiliari avvenute nella zona negli ultimi due anni, nonché dalle conoscenze personali del mercato e tenendo conto della capacità edificatoria del suolo, delle caratteristiche intrinseche ed

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

estrinseche e delle condizioni oggettive dell'immobile, nonché del particolare momento dell'andamento del mercato immobiliare.

VALUTAZIONE

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

L'immobile oggetto di stima è posto fra **Via Val Bisenzio e Via Molinaccio**, ed è situato nell'immediata periferia a sud del centro storico del **Comune di Vaiano**, lungo la Via Val Bisenzio, in zona prevalentemente residenziale servito da una buona viabilità esterna, è ubicato a circa **Km. 12,00** dal centro di Prato, a circa **Km. 16,00**, dal **casello autostradale di Prato Ovest** e a circa **Km. 13,00** dalla **stazione ferroviaria di Prato Centrale**, per le sue caratteristiche e dimensioni è idoneo alla realizzazione dell'intervento previsto dagli strumenti urbanistici. Il lotto è ben esposto anche se necessita di alcune opere di sbancamento, relativamente alla attuale situazione del mercato immobiliare, lo stesso è da ritenere idoneo alla destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

Ai fini della determinazione del prezzo unitario il sottoscritto a tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della capacità edificatoria, dei prezzi unitari degli immobili nuovi praticati nella zona, dei costi di costruzione e tecnici, degli oneri concessori, nonché dell'utile d'impresa per la realizzazione del fabbricato.

Poiché la superficie del terreno è utilizzabile per mq. 730,00 , mentre i rimanenti mq. 100,00 non sono utilizzabili ai fini edificatori, il sottoscritto ha adottato i seguenti prezzi unitari:

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

Porzione edificabile €./mq **1100,00**

Porzione non edificabile €./mq **25,00**

Determinazione del valore

Porzione edificabile = mq. 730,00 x 110,00 €./mq. = **€. 80.300,00**

Porzione non edificabile = mq. 100,00 x 25,00 €./mq. = **€. 2.500,00**

Totale = **€. 82800,00**

**Da quanto sopra si può determinare il più probabile valore di mercato
in:**

€. =80.000,00=

(ottantamila/zerozero)

**IMMOBILE “D” – PICCOLI APPEZZAMENTI DI
TERRENO E/O AREE URBANE**

INDIVIDUAZIONE DELL’IMMOBILE

Appezziamenti di terreno posti in Comune di Vaiano, località l’Apparita,
consistenti in una porzione di area scoperta destinata a sede stradale.

(All. “B/3” estratto di mappa; All. “C/3” foto aerea; All. “C/4” foto aerea
con sovrapposto estratto catastale).

DESCRIZIONE

Appezziamenti di terreno di forma irregolare, di mq. 408,00, consistente in
appezziamenti residui a seguito di edificazione di fabbricato residenziale e
destinato prevalentemente alla viabilità pubblica e di servizio al fabbricato.

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'agenzia del Territorio della Provincia di Prato l'immobile risulta censito
al Catasto terreni del Comune di Vaiano sul:

- Foglio di mappa 13, dalla particella 875, semin. arbor., classe 1, mq. 340,00, reddito Dominicale €. 2,02 e agrario 1,05, derivato da frazionamento del 11/11/2002, n . 1226.
- Foglio di mappa 13, dalla particella 876, semin. arbor., classe 1, mq. 85,00, reddito Dominicale €. 0,50 e agrario 0,26, derivatada frazionamento del 11/11/2002, n . 1226.

(Visura all. "D/1"; estratto mappa "B/3").

E al Catasto fabbricati del Comune di Vaiano sul:

- Foglio di mappa 13, dalla particella 897, sub. 11, area urbana, mq. 125,00, derivata da accatastamento del 07/10/2005, n . 3701.
- Foglio di mappa 13, dalla particella 897, sub. 12, area urbana, mq. 190,00, derivata da accatastamento del 07/10/2005, n . 3701.

(Visura all. "D/1"; elaborato planimetrico all. "E/1").

VALUTAZIONE

Le aree suddette consistono in un appezzamenti di terreno posti in Comune di Vaiano Loc. l'Apparita, destinati a sede stradale e sono soggetti alla cessione gratuita all'amministrazione Comunale o comunque alla viabilità di uso pubblico.

Le aree non hanno nessun valore commerciale

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

- Immobile Via Gacci 2	Valore	€. 680.000,00
------------------------	--------	---------------

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

- Immobile Via Val Bisenzio142	Valore	€. 600.000,00
- Terreno Edificabile	Valore	€. 80.000,00
- Terreno destinato a viabilità	Valore	€. <u>00.000,00</u>
	Valore complessivo	€.1.360.000,00

(unmilionetrecentosessantamila/zerozero)

Ritenuto evaso l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimette la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti in merito.

Prato 08/01/2015

Il tecnico

Geom. Roberto Rindi

Allegati: "A"....."L";

Inseriti fotografici M/1 – M/2 – M/3

Riccardo e Roberto Rindi
Geometri associati
Via Goraccia 15/a 59100 Prato PO
Tel 0574/620730 fax 0574/667040
P.IVA 01829470978

