

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO

DITTA

“IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A.”

REGISTRO FALLIMENTI : 63/14

**RELAZIONE TECNICO
ESTIMATIVA
DI APPEZZAMENTO DI
TERRENO EDIFICABILE
POSTO NEL COMUNE DI
MONTEMIGNAIO (AR)
LOCALITA' CONSUMA
VIA POGGIO TESORO**

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

Io sottoscritto Geometra Tofani Emilio, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2945/11 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3619, sono stato incaricato in data 23/03/2014 dal Signor Giudice delegato della Procedura Fallimentare 63/2014 in qualità di stimatore dei compendi immobiliari di proprietà della ditta "Impresa Dr. Ing. Giovanni Tognozzi s.p.a."

Nella fattispecie trattasi di terreno posto nel Comune di Montemignaio (AR).

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile, aver effettuato i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

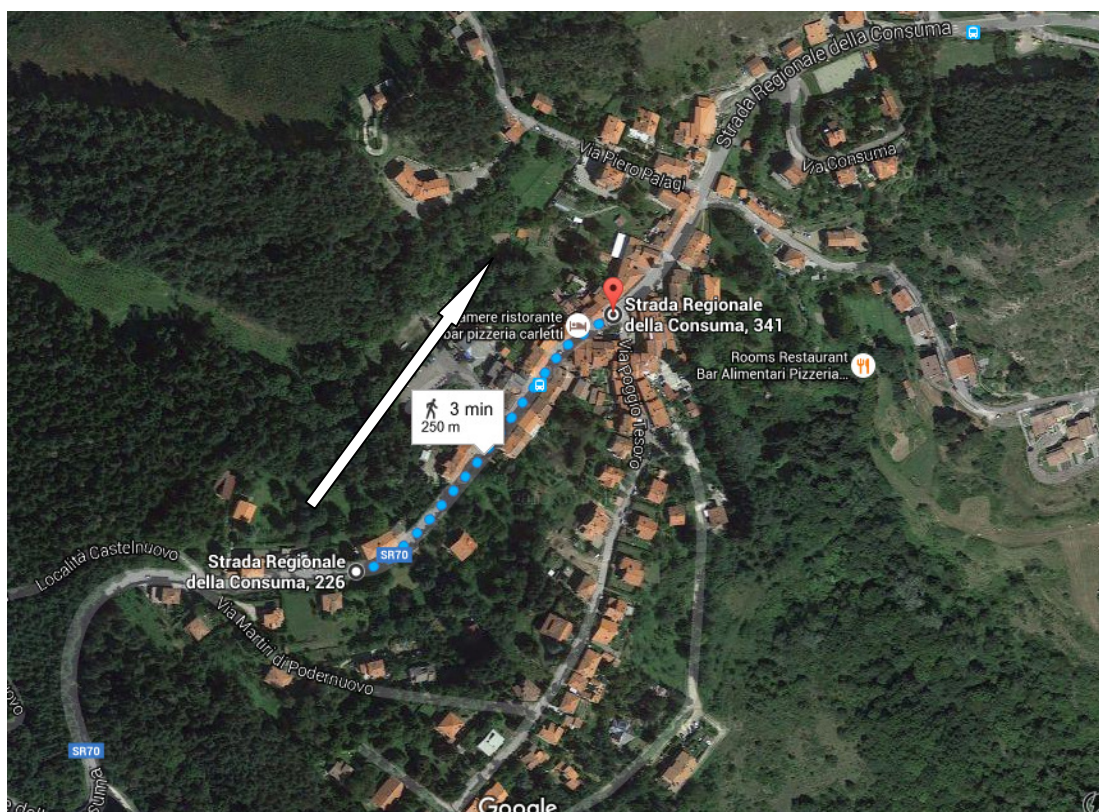
DESCRIZIONE GENERALE

La Consuma è una località situata a metà tra i comuni di Pelago, Rufina e Montemignaio ed a cavallo tra le province di Firenze e di Arezzo. La località nasce lungo una antica via che collegava il Casentino con Firenze e il Valdarno, precisamente all'altezza di 1050 metri sul livello del mare. Il paesaggio attorno alla Consuma è caratterizzato dalla fitta presenza di boschi, specialmente faggeti, querceti, castagneti e pinete che accompagnano i castagneti da frutto sorti in seguito. Tutti questi boschi sono contraddistinti anche per la presenza di varie specie di funghi. La località, che fa parte della Comunità Montana Montagna Fiorentina, è tuttora attraversata dalla Strada Statale 70 che da essa prende il nome.

DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto ricade nel Comune di Montemignaio (AR), località Consuma ed è ubicato nella parte situata alla destra della cittadina per chi percorre la principale Via della Consuma da Firenze verso Arezzo.

Per poter arrivare al bene in oggetto, circa 250 metri dopo essere entrati nella frazione



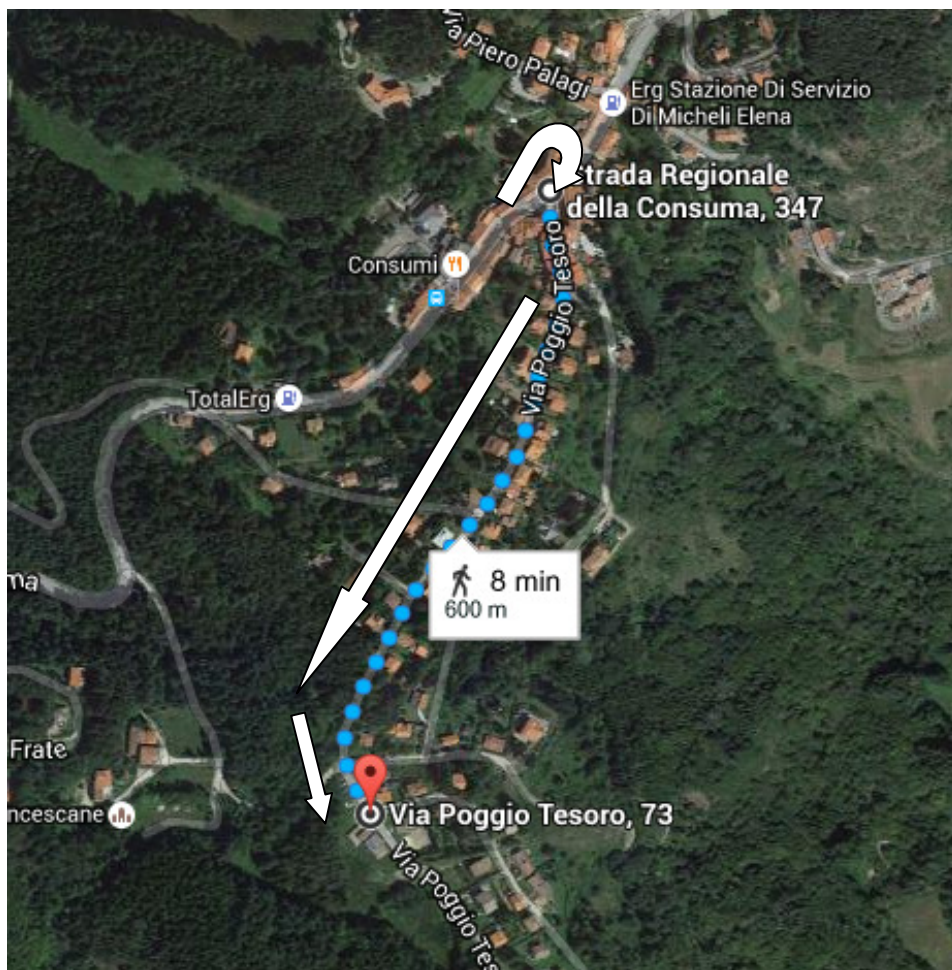
GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

si deve svoltare a destra in Via Poggio Tesoro, mantenere tale direzione per circa 600 metri



quindi svoltare a sinistra e successivamente a destra percorrendo circa 200 metri



GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

Fin qui si può dire che l'area risulta ben servita e sviluppata sotto il profilo infrastrutturale, sia per quanto riguarda l'accessibilità sia per ciò che concerne la viabilità interna.

L'area in oggetto, che a questo punto si trova di fronte a noi, risulta essere un appezzamento di terreno di forma irregolare, privo di qualsiasi opera di urbanizzazione, alquanto impervio, con presenza di vegetazione e con andamento altimetrico non pianeggiante, tanto che risulta esserci un discreto dislivello fra il punto dove ci troviamo e lo stradello che delimita il confine opposto, come evidenziato anche dalle curve di livello nell'elaborato grafico dell'estratto R.U.



Individuazione sommaria dell'area in oggetto

Si precisa che l'appezzamento non risulta recintato ne vi sono termini fissi identificativi dei confini e quindi si dovrà provvedere a riconfinare la proprietà.

Per particolari vedi la documentazione fotografica allegata

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

CONSISTENZA

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. Il lotto risulta avere una superficie catastale complessiva pari a 10.150 mq.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE Comune di Montemignaio (Arezzo)

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Montemignaio (AR), il terreno in oggetto, correttamente intestato, risulta censito con i seguenti identificativi:

Foglio 1, Particella 68

qualità Pasc Cespug., classe 1, consistenza 10.150 mq, Reddito Dom. € 3,15, Reddito Agr. € 1,57.

Per particolari vedi la documentazione catastale allegata

RIFERIMENTI URBANISTICI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1160 rilasciato dal Comune di Montemignaio in data 11/04/2016 protocollo 1139 si evince che il terreno in questione ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zona ASTSI : Aree di Servizio e Tutela del Sistema Insediativo (art. 54 NTA)
- Zona B2 : (art. 42 NTA)
- Zona C : (art. 48 NTA)
- Zona PP : Parcheggio Pubblico di R.U. (art. 77 NTA)
- Zona VP : Viabilità Pubblica di R.U. (art. 77 NTA)
- Zona VPR : Zona a Verde Privato di Rispetto. (art. 62 NTA)

Per particolari vedi la documentazione urbanistica allegata

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

PROVENIENZA

Il terreno in oggetto è pervenuto alla IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI – COSTRUZIONI IN CEMENTO ARMATO ED IDRAULICHE – SOCIETA' PER AZIONI codice fiscale 00392600482 con atto Notaio Barnini Claudio del 03 Giugno 2002 rep. 204.300 fascicolo 10.606 registrato a Firenze Agenzia delle Entrate Firenze 3 il 03/03/2000 al n. 7887.1/2002.

e successivamente alla

IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. codice fiscale 01074310481 con atto Notaio Barnini Claudio del 13 aprile 2006 rep. 258909 fascic. 14118, registrato a Agenzia Entrate di Firenze 3 il 14/04/2006 al n. 985 e trascritto il 28 aprile 2006 al n. 5669 di particolare, dove la società IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. con sede in Firenze, codice fiscale 01074310481, ha incorporato la società IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI – COSTRUZIONI IN CEMENTO ARMATO ED IDRAULICHE – SOCIETA' PER AZIONI codice fiscale 00392600482

Per particolari vedi la documentazione allegata.

VISURE IPOTECARIE

Il terreno in oggetto foglio 1 particella 68 risulta libero da formalità fatta eccezione per la trascrizione n. 9859 del 16 ottobre 2013, relativa al decreto di ammissione al concordato preventivo e la trascrizione n. 3753 del 10 aprile 2014 relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

CRITERI ESTIMATIVI GENERALI

L'espressione numerica quantificante il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tenere sott'occhio e controllare i valori unitari dei vari osservatori immobiliari, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta.

Con criteri di stima si intendono gli aspetti economici di un bene che dipendono unicamente dallo scopo della stima, in funzione del quale è possibile stimare differenti valori o aspetti economici del bene stesso. I criteri di stima usati nell'estimo sono:

- Valore di mercato : E' la capacità di un bene di essere scambiato con altri o con moneta nel libero mercato, indipendentemente dalla utilità ritratta, è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia
- Valore di costo : Sono i costi sostenuti o da sostenere per produrre un bene.
- Valore di trasformazione : E' la convenienza finanziaria nell'uso, consumo o trasformazione di un bene, ottenuta dal confronto fra mezzi impiegati e risultati ottenuti.
- Valore d'uso : E' la capacità di un bene di fornire utilità indipendentemente dalla sua capacità di essere scambiato con altri o con moneta

Ciascuno dei criteri suddetti si avvale di differenti procedimenti di stima appositamente definiti per una maggiore rispondenza tra giudizio di valore formulato e criterio di stima prescelto.

Nel caso di beni immobili quali terreni, come nel nostro caso, la determinazione del valore di mercato, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di trasformazione che i sedimi stessi possiedono.

Il valore del bene quindi sarà determinato non tanto dalle condizioni fisiche in essere, area nuda, quanto dalla possibile, o meno, sua mutazione in senso edificatorio, area costruita. A parità di tutti gli altri elementi il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti sedimi, si basa essenzialmente sulla quantità di volumetria che il bene consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

Si ritiene pertanto di utilizzare il procedimento del Valore di Trasformazione in quanto consente di determinare il valore di mercato del bene suscettivo di essere trasformato attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (valore di mercato) ed i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa (costi di produzione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari, ecc..)

VALUTAZIONE

Nella fattispecie in esame (terreno in parte edificabile con destinazione residenziale) i movimenti immobiliari su immobili simili non sono così frequenti da consentire di creare un set di valori di riferimento la cui media sia rappresentativa del mercato immobiliare locale ed inoltre tali eventuali valori non sono nemmeno facilmente rintracciabili in quanto gli operatori del settore tendono a non divulgare alcuni dei dati finanziari inerenti all'operazione in corso. Pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato faremo riferimento al procedimento del valore di trasformazione, che si riconduce alla seguente formula :

$$Vt = \frac{Vm - (Kc + Oc + Op + Of + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Vt è il valore di mercato dell'area oggetto di stima;

Vm è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa;

Kc è il costo tecnico di costruzione

Oc è il costo relativo agli oneri

(urbanizzazione primaria e secondaria, contributo di concessione commisurato al costo di costruzione e monetizzazione di aree per standars

Op è il costo degli onorari professionali

Of è il costo degli oneri finanziari

P è il profitto lordo dei tributi conseguiti dal promotore immobiliare

r è il saggio di sconto, o di anticipazione temporale;

n è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

Determinazione dei ricavi Vm

Si è proceduto alla identificazione dei sedimi riguardanti la zona C dalle cartografie rilasciate dal Comune di Montemignaio relative al R.U. Essa può essere quantificata in mq. 8380,00

Dagli standard urbanistici relativi (art. 48 NTA pag. 63) ne consegue che potranno essere realizzati mq. 2095,00 di S.u.l. (8380 mq x 0.25). Per quanto concerne le superfici accessorie si ritiene congruo che queste possano essere realizzate (fra pertinenze scoperte e pertinenze coperte) nella misura di circa il 30% della S.u.l realizzabile e cioè' mq. 630,00.

Al fine di stabilire i valori di mercato unitari degli immobili della zona in oggetto si è ritenuto fondato prendere in considerazione le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla località ove è situato il terreno oltre che effettuare una indagine di mercato diretta tramite consultazione di tecnici specializzati e agenzie immobiliari. Si può comunque affermare che l'indagine stessa ha evidenziato una forte diminuzione delle trattative, dovuta sia alla attuale crisi economica che alla ridotta disponibilità dei finanziamenti, con aumento dell'offerta di immobili residenziali che negli ultimi anni sono stati abbondantemente realizzati ed hanno provocato una forte stagnazione dei prezzi, in particolar modo sul nuovo.

Il prezzo unitario di riferimento è quindi il seguente :

€. 1.100,00 /mq relativamente alla tipologia Abitazione civile

€. 500,00 /mq relativamente alla tipologia Accessori abitativi (media fra coperte e scoperte)

Ne consegue che il valore di mercato dei ricavi possa essere così stabilito

$$Vm = \text{mq. } 2.095,00 \times \text{€/mq } 1.050,00 + \text{mq. } 630,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€. } 2.514.750,00$$

Determinazione del costo tecnico di costruzione Kc

I costi ordinari di costruzione per interventi simili a quello ipotizzato sono stati assunti attraverso indagini condotte nel settore edile e possono essere quantificati come una percentuale (circa 40%) relativa al fabbricato edificabile fuori terra. Tale costo di costruzione, pur calcolato soltanto in base alla volumetria edificabile residenziale fuori terra, comprende anche il costo di un piano interrato di tipo ordinario, come usualmente avviene nella pratica professionale. Al costo di costruzione dovranno essere aggiunti i costi ordinari per le sistemazioni esterne, presumibilmente gravosi vista la configurazione morfologica del terreno, parcheggi pubblici e le aree a verde

Si esprime il seguente valore di costo complessivo :

$$Kc = \text{€. } 1.100.000,00$$

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

Determinazione dei costi per oneri concessori Oc

Per la determinazione di Oc si è fatto riferimento a quanto dispone il Comune di Montemignai e si è provveduto ad ipotizzare i più probabili costi relativi al contributo sul costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e oneri di urbanizzazione secondaria, considerando sia le infrastrutture da realizzare da scomputare sugli oneri, sia gli oneri stessi

Ottenendo

$$O_c = \text{€}. 400.000,00$$

Determinazione dei costi per prestazioni professionali Op

Con tali costi si remunerano il progettista architettonico, il progettista strutturale, il progettista degli impianti, il coordinatore alla sicurezza, il direttore dei lavori, il collaudatore, lo staff impegnato nella vendita, il consulente legale, ecc....

Tali onorari incidono mediamente sul costo di costruzione dei fabbricati da realizzare il ragione dell' 8%, quindi

$$O_p = K_c \times 8\% = \text{€}. 1.100.000,00 \times 0,08 = \text{€}. 88.000,00$$

Determinazione dei costi per oneri finanziari Of

Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione del 7,00% degli esborsi previsti.

$$O_f = (K_c + O_c + O_p) \times 7,00\% = \text{€}. (1.100.000,00 + 400.000,00 + 88.000,00) \times 0,07 = \text{€}. 111.160,00$$

Determinazione del profitto del promotore P

Ritenendo ordinario per un promotore un profitto unitario, al lordo delle imposte, pari al 15% del valore di mercato, è previsto il seguente profitto lordo

$$P = V_m \times 15\% = \text{€}. 2.514.750,00 \times 0,15 = \text{€}. 377.212,00$$

Determinazione del fattore di anticipazione (1+r)ⁿ

r : Il saggio di sconto lo si assume pari al 0,03 % sulla base del rendimento dei titoli di stato italiani alla data del 20/07/2016

n : Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 2 anni

$$(1+r)^n = (1+0.0003)^2 = 1.00060009$$

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_c + O_p + O_f + P)}{(1+r)^n}$$

$$V_t = \frac{\text{€. } 2.514.750,00 - (1.100.000,00 + 400.000,00 + 88.000,00 + 111.160,00 + 377.212,00)}{1.00060009}$$

$$V_t = 438.115,09 \text{ €.}$$

Da tale risultato si può evincere che il rapporto di permuta fra valore finale delle volumetrie realizzabili ed il valore del terreno su cui si edificerà è circa del 17% e che il valore unitario del terreno in oggetto corrisponde a circa 43,00 €/mq.

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI
Telefono e fax 0571 711598
cipollini.tofani@tiscali.it *emilio.tofani@geopec.it*

RIEPILOGO FINALE

In base a quanto sopra esposto si può quindi dichiarare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto di proprietà della società IMPRESA DR. ING. GIOVANNI TOGNOZZI S.P.A. può essere quantificato in maniera arrotondata nella cifra di €. 440.000,00.

Per particolari vedi la documentazione allegata.

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore per una base d'asta deve tenere conto di fattori oggettivi quali l'esborso del prezzo finale in tempi ridotti, l'incertezza dei tempi di immissione in possesso e che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e che essa non può essere impugnata per causa di lesioni. (art. 2922 c.c.)

In conclusione nella determinazione del prezzo a base d'asta i valori di mercato dei beni devono essere ridotti di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 30% .

Il sottoscritto stimatore ritiene di applicare la percentuale del 10% ottenendo così i seguenti valori.

VALORE DI MERCATO	€.	440.000,00
RIDUZIONE PER VALORE A BASE D'ASTA 15%	€.	44.000,00

	€.	396.000,00

Il valore finale a base d'asta dell'immobile in oggetto, può essere espresso, quindi, pari a

€. 400.000,00

(Euro Quattrocento mila / 00)

Empoli,

Geometra Tofani Emilio

GEOM. TOFANI EMILIO

Via Giuseppe del Papa 75 50053 EMPOLI

Telefono e fax 0571 711598

cipollini.tofani@tiscali.it emilio.tofani@geopec.it

TRIBUNALE PENALE E CIVILE DI FIRENZE

Verbale di giuramento perizia

L'anno e questo dì del mese di, in Firenze, avanti al Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso il Geometra Tofani Emilio nato a Vinci (FI) il 12 Aprile 1958 e residente a Vinci, Via Guicciardini n. 74, il quale presenta la relazione tecnica di stima che precede, dichiarando di confermarla e ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare mediante giuramento.

Ammonito a norma di legge il richiedente giura ripetendo la formula :
“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE
FUNZIONI COMMESSEMI E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO
CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA”.

Letto, confermato e firmato

Il Cancelliere

.....

Il Tecnico

.....