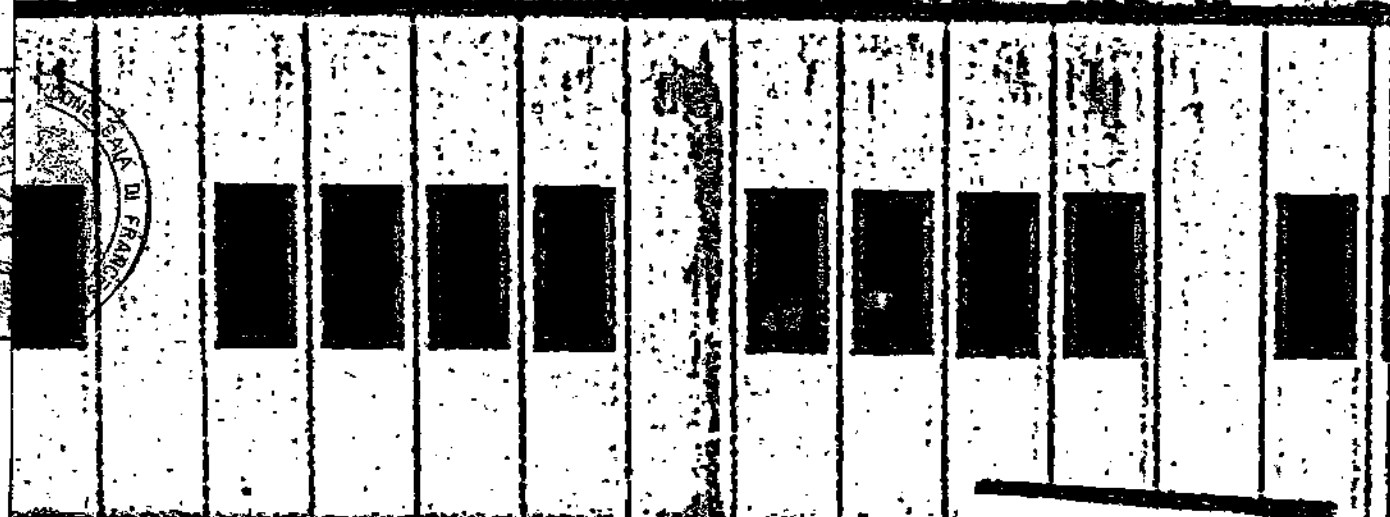
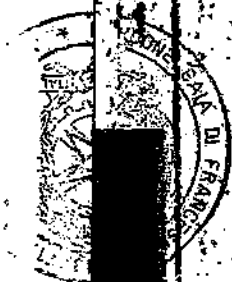




**MASSIMILIANO
PAOLINI**
geometra



VALUTAZIONE DI STIMA

del complesso immobiliare di proprietà Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione



vCard



Email



Web (URL)



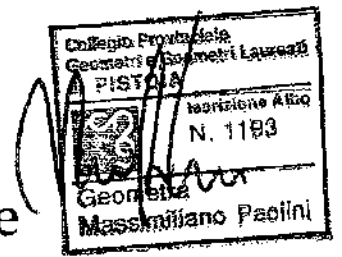
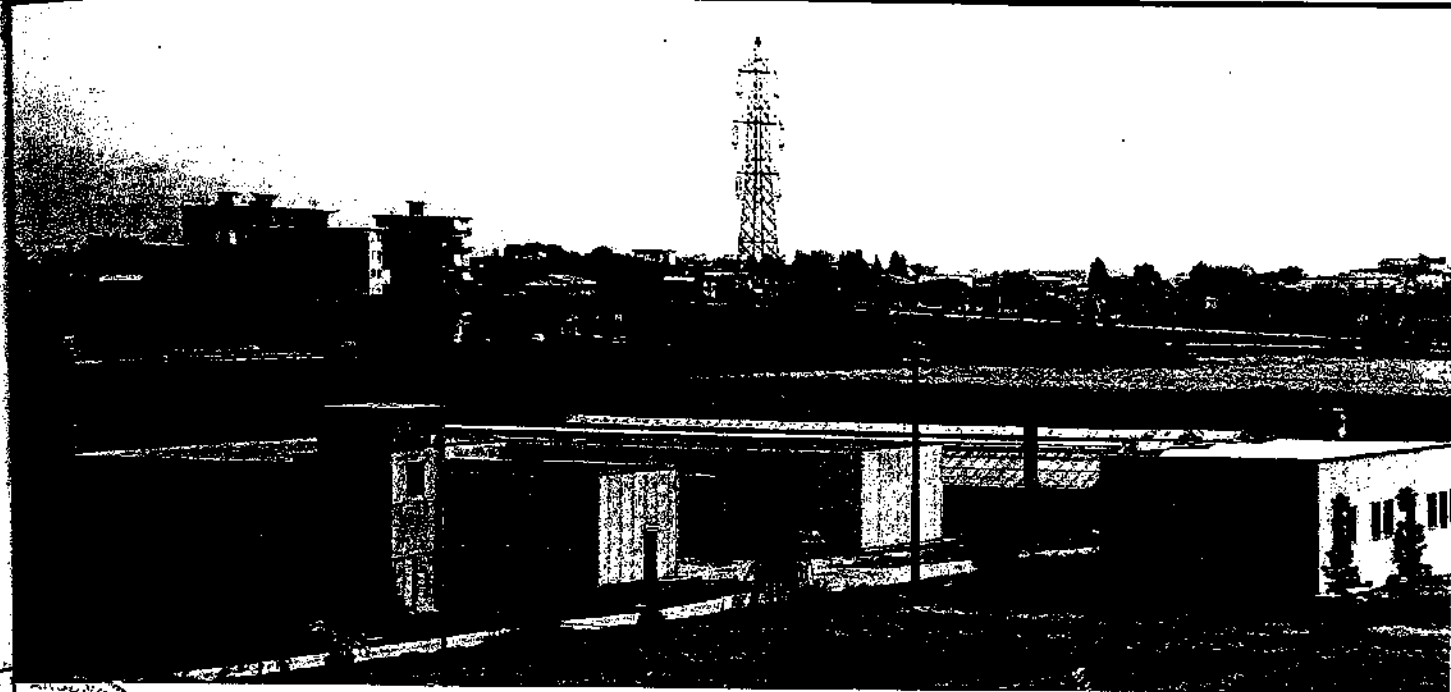
Telefono



MASSIMILIANO PAOLINI
geometra

info@massimilianopaolini.it
www.massimilianopaolini.it

via Attilio Piccioni, 61
51100 - Pistoia
p.iva 01907460479
T +39 0573 368576
F +39 0573 978734
M +39 347 4949166



Il complesso immobiliare

Cenni storici, localizzazione, descrizione e provenienza

Il Ce. Spe.Vi. nasce, nei primi anni ottanta, quale struttura di ricerca, di sperimentazione e di servizi per le fiorenti imprese vivaistiche della zona. La società era originariamente costituita dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pistoia e dalla Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia. Successivamente, alla Cassa di Risparmio subentrò la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia.

Il complesso immobiliare di proprietà Ce.Spe.Vi. (centro sperimentale per il vivaismo) è collocato nella periferia Sud di Pistoia nell'area definita ex Campo di Volo, in adiacenza al nuovo ospedale San Jacopo; il complesso risulta delimitato dalla tangenziale cittadina, dall'autostrada A11 e dalle rampe di ingresso-uscita al casello della stessa autostrada A11.

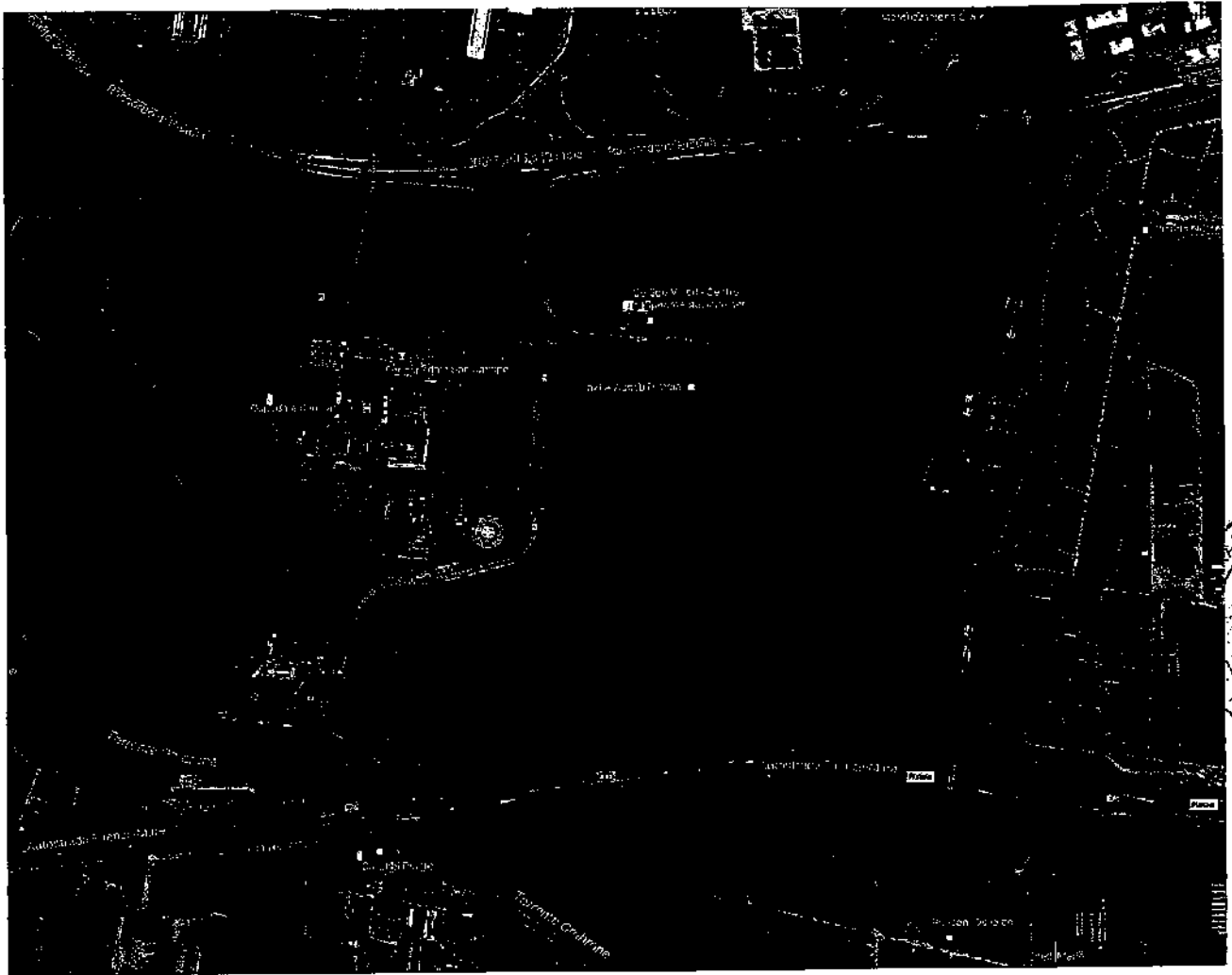
Il complesso immobiliare si estende su una superficie di circa 25 ettari su cui insistono due edifici di un solo piano fuori terra destinati a magazzini, uffici e sala riunioni. Sono inoltre presenti due serre con struttura in ferro e rivestimento in vetro, ed un'area attrezzata per le colture in contenitore. Questa porzione, destinata a centro direzionale, servizi ed area sperimentale, occupa una superficie di circa 4-5 ettari. Ulteriori 12 ettari sono occupati dalle collezioni di piante ornamentali; i rimanenti 10 ettari sono utilizzabili per l'eventuale ampliamento di quest'area.

I terreni che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto furono acquistati dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pistoia in data 27 aprile 1973, atto notaio Maria Rosaria Pacini di Pistoia, dal Demanio dello Stato. A seguito dell'atto costitutivo della società denominata "Centro di sperimentazione per il vivaismo - CE.SPE.VI" del 31 luglio 1981, atto notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia, i suddetti terreni furono conferiti alla costituenda società.



Centro Sperimentale
per il Vivaismo - Pistoia



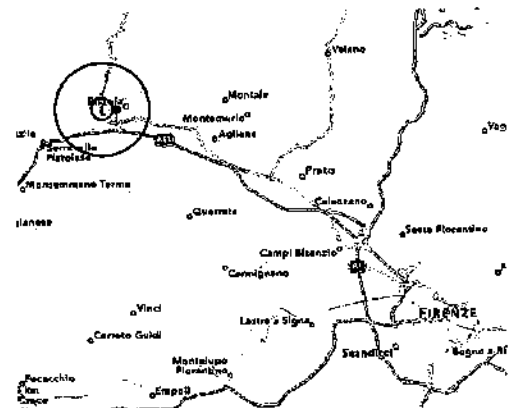


Il possesso

Per quanto riguarda i due edifici, essi risultano catastalmente intestati al "Centro sperimentale vivaismo srl." con P.I. 00332700475. I terreni risultano invece intestati al "Ce.Spe.Vi srl" con P.I. 004533900478.

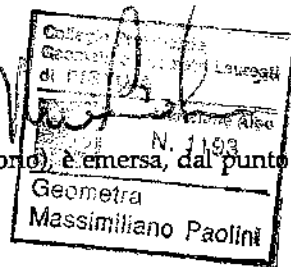
Tutti i suddetti immobili sono condotti dalla proprietà ad eccezione, in base a quanto riscontrato nella documentazione messa a disposizione della società, dei seguenti contratti di locazione e/o di comodato:

- Contratto di locazione commerciale con la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pistoia relativamente a porzione (sala degustazione ed archivio) del fabbricato individuato catastalmente nel foglio 237, mappale 878, subalterno 3, per la durata di anni sei a partire dal 3 gennaio 2016;
- Contratto di locazione commerciale con l'Associazione Vivaisti Pistoiesi relativamente ad un locale di circa 24 metri quadrati, individuato catastalmente nel contratto stesso nel foglio 237, mappale 878, subalterno 4, per la durata di anni sei a partire dal 1 giugno 2011;
- Contratto di comodato con la Regione Toscana relativamente a porzione (tre locali per mq 100) del fabbricato individuato catastalmente nel foglio 237, mappale 878, subalterno 5, per la durata di anni cinque a partire dal 1 novembre 2012.



Il catasto

Attraverso i canonici accessi telematici all'Agencia delle Entrate (ex Agencia del Territorio), è emersa, dal punto di vista catastale, la seguente situazione del complesso immobiliare:

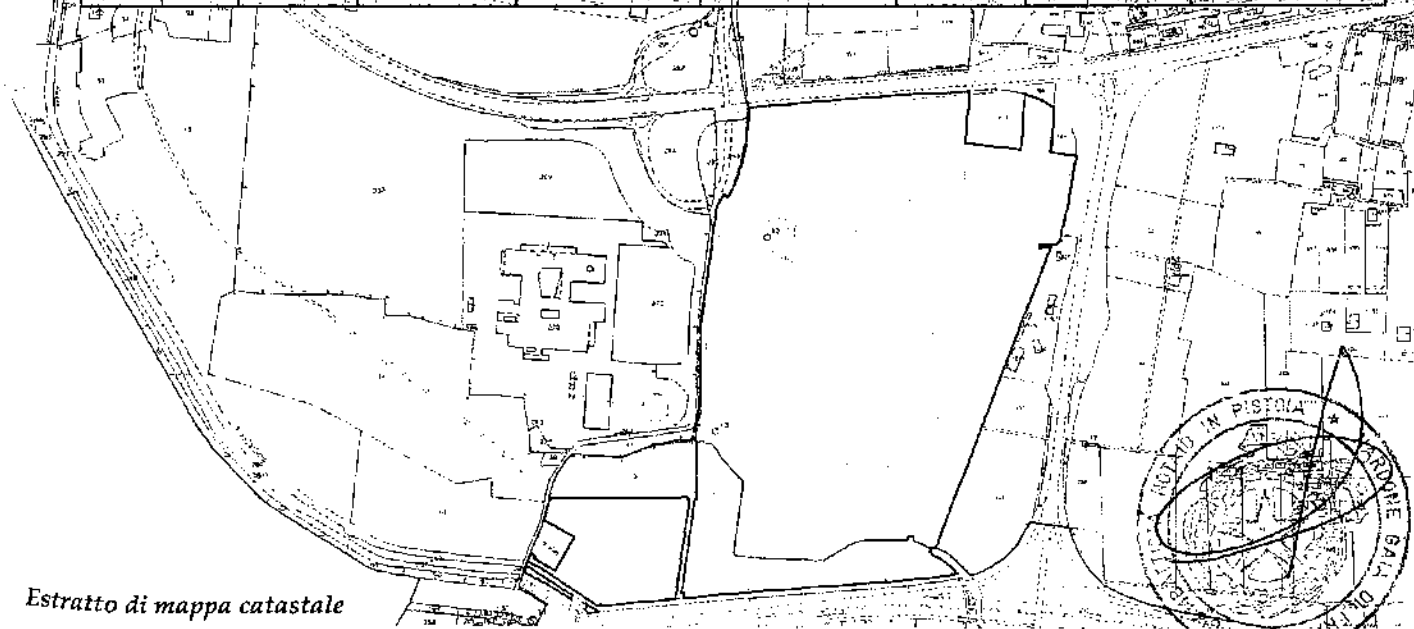


Catasto dei Terreni

Titolarità	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza in MQ	Rendita R.D.	Rendita R.A.
Proprietà	237	1179	Seminativo	1	2.948	22,27 €	21,32 €
Proprietà	237	1180	Seminativo	1	140.254	1.059,36 €	1.014,09 €
Proprietà	237	1181	Seminativo	1	1.694	12,80 €	12,25 €
Proprietà	237	188	Vivaio	2	50.657	3.673,17 €	1.857,51 €
Proprietà	237	348	Vivaio	2	6.390	463,34 €	234,31 €
Proprietà	253	607	Seminativo	1	20.270	151,53 €	146,56 €
Proprietà	253	608	Seminativo	1	21.676	162,04 €	156,73 €
Proprietà	253	609	Seminativo	1	357	2,67 €	2,58 €
Proprietà	253	611	Canneto	U	47	0,23 €	0,12 €
Proprietà	253	615	Vivaio	1	97	8,70 €	4,01 €

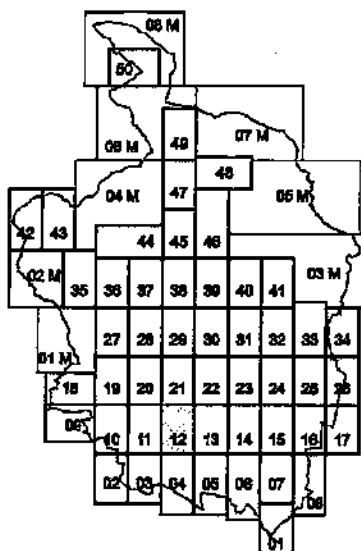
Catasto dei Fabbricati

Titolarità	Foglio	Particella	Subalterno	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà	237	840	-	cat. C/2	6	194 mq	871,68 €
Proprietà	237	877	-	b.c.n.c.	-	-	-
Proprietà	237	878	3	cat. A/10	3	8 vani	2.871,50 €
Proprietà	237	878	4	cat. A/10	3	4,5 vani	1.615,22 €
Proprietà	237	878	5	cat. C/2	6	255 mq	1.145,76 €

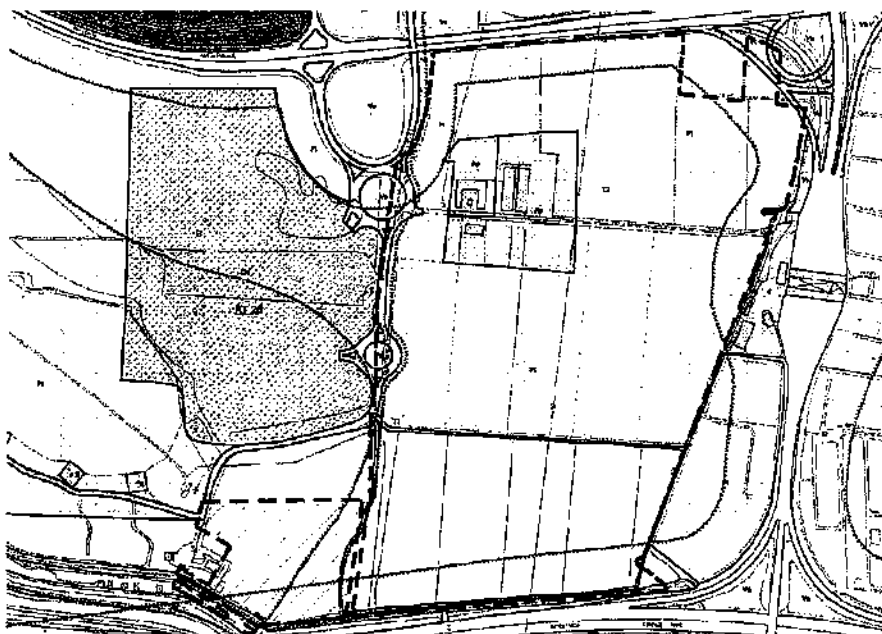


Estratto di mappa catastale

" con
veq
Firentino
REZZE
Eagno
di anni
bricato
re dal 1



Estratto di mappa regolamento urbanistico



L'urbanistica

Classificazione urbanistica del complesso immobiliare

In base al vigente Regolamento Urbanistico, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013, ed alla cartografia ad esso allegata si rileva che nel complesso immobiliare sono presenti tre distinte zone con diversa destinazione urbanistica.

Zona Pt - parco territoriale (di progetto)

così come disciplinato dall'art. 103 delle N.T.A.:

- 1) le aree a parco territoriale Pt sono destinate alla formazione di grandi spazi liberamente accessibili per lo svago ed il tempo libero;
- 2) salvo diversa indicazione delle schede norma, è vietata la costruzione di nuovi edifici, salvo le seguenti piccole attrezzature: chioschi e

costruzioni precarie per il deposito di materiali e attrezzi necessari per la manutenzione del parco, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto, fontane, attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature per la ginnastica all'aperto quali percorsi vita, installazioni per servizi igienici privi di impianti fissi;

- 3) sono altresì vietate: la realizzazione di nuova viabilità meccanizzata non prevista dal Regolamento Urbanistico, l'apertura di cave, l'installazione di depositi di alcun genere non collegati all'attività del parco;

4) sugli edifici storici eventualmente esistenti sono consentiti gli interventi ammessi di cui al precedente art. 38;

5) è consentita l'utilizzazione agricola degli spazi rurali eventualmente interclusi nel perimetro del parco;

6) dette aree sono espropriabili dagli enti autorizzati, possono comunque essere realizzate anche da privati secondo le modalità sopra disciplinate, previa stipula di

convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

così come disciplinato dall'art. 92 delle N.T.A.:

1) sono zone destinate alla realizzazione di bacini per l'approvvigionamento idrico del Comune di Pistoia ovvero per la realizzazione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza idraulica del territorio;

2) in queste zone le previsioni si attuano attraverso mediante progetti di iniziativa pubblica con intervento diretto, comprensivi dei progetti delle opere idrauliche e delle sistemazioni delle aree;

3) prima della realizzazione dei progetti di iniziativa pubblica, sono consentiti:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino al

restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso;

- l'attività agricola compatibile con le finalità idrauliche degli interventi previsti, con esclusione del vivaismo;

4) in ogni caso gli interventi non dovranno pregiudicare la realizzabilità delle opere idrauliche previste;

5) non sono consentiti:

- qualsiasi coltivazione vivaistica sia essa di pieno campo o in contenitore;

- l'alterazione dei livelli di campagna, l'impermeabilizzazione anche parziale del suolo e/o le modifiche del reticolo idrografico, anche minore;

- nuove costruzioni di ogni genere, comprese serre e annessi agricoli, nonché opere, anche infrastrutturali, che pregiudichino la realizzabilità delle opere idrauliche;

- il cambio di destinazione d'uso degli immobili rurali;

6) al momento della progettazione delle opere strutturali per la messa in sicurezza idraulica, nel rispetto di tutte le prescrizioni derivanti da perizie idrogeologiche che sono parte degli atti urbanistici, si dovranno favorire sia il recupero degli spazi per le dinamiche fluviali, sia la riqualificazione dell'ambito fluviale attorno alla città di Pistoia;

7) tale progettazione potrà prevedere lo svolgimento di attività sociali, agricole, sportive e per il tempo libero, salvo la preminente funzionalità idraulica dell'opera e garantita la sicurezza per le persone ed i beni in relazione al tipo di attività;

8) a tale scopo:

- lo svolgimento delle attività accessorie di cui sopra sarà

subordinato, oltre che alle autorizzazione di legge, alla stesura di un piano di protezione civile e alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione competente;

- eventuali viabilità e parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati in modo tale da non impedire la funzionalità dell'opera idraulica;

- eventuali nuove strutture coperte a servizio delle attività accessorie dovranno essere posizionate in aree idraulicamente sicure, la cui accessibilità sia sempre garantita nel caso in cui vi sia prevista la presenza di persone; nel caso invece non siano poste in aree idraulicamente sicure, saranno di norma a carattere stagionale, in riferimento a stagioni secche e stagioni umide, durante le quali dovranno essere rimosse, secondo quanto prescritto nell'autorizzazione temporanea del Comune;

9) nella parte dell'ex Campo di Volo, destinata a interventi strutturali idraulici sui torrenti Ombrone e Brusigliano, oltre alle opere necessarie per il nuovo Presidio Ospedaliero, potranno essere organizzati insediamenti temporanei per nomadi, garantendo la loro compatibilità con le opere idrauliche stesse.

Zona Ap - attrezzature di servizio per le attività produttive

così come disciplinato dall'art. 94 e 95 delle N.T.A.; il comma 1) dell'articolo 95 recita:

1) attrezzature di servizio per le attività produttive (Ap). Sono aree destinate ad attività di servizio e assistenza per le imprese quali: consulenze, sviluppo di software, attività di formazione, servizi di

information technology, servizi di ricerca e marketing, servizi finanziari, servizi editoriali, ecc. In caso di edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$

- $H_{max} = 11,00 \text{ m}$ (3 piani)

- Parcheggi pubblici = 25 mq/
 100 mq di SUL

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi di nuove attrezzature di servizio per le attività produttive si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato.

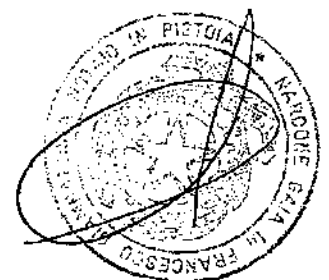
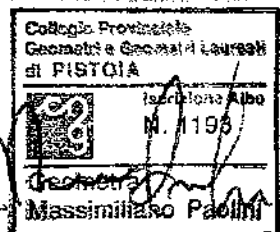
Regolamento Urbanistico

Il complesso immobiliare risulta ricompreso in:

1 - Zona Pt - parco territoriale (di progetto)

2 - Area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

3 - Zona Ap - attrezzature di servizio per le attività produttive



Il giudizio di stima

Come spiegato in precedenza, nel complesso immobiliare è possibile individuare, sulla base delle destinazioni previste dal vigente strumento urbanistico, tre distinte zone. Si tratta, in particolare, delle seguenti zone:

Zona Pt - parco territoriale

Area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

Zona Ap - attrezzature di servizio per le attività produttive

La di stima dell'intero complesso immobiliare verrà pertanto determinata analizzando singolarmente le tre zone urbanistiche

Zona Pt - parco territoriale (di progetto)

L'area in questione è, come detto, disciplinata dall'art. 103 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico. Si tratta quindi di una porzione che rientra nelle aree definite di "verde attrezzato", così come genericamente disciplinate nel Titolo IV - servizi ed attrezzature di interesse collettivo - delle suddette N.T.A. All'art. 98 di queste norme vengono fornite ulteriori indicazioni, di carattere più generale, relativamente alle varie tipologie di aree pubbliche a verde; il comma 5) di questo articolo riguarda esplicitamente l'area Ce.Spe.Vi.:

"nelle nuove aree dovranno essere piantati alberi appartenenti alle specie autoctone del territorio e caratterizzanti il paesaggio locale, anche allo scopo di migliorare la qualità ambientale degli insediamenti, ad eccezione del caso del Ce.Spe.Vi., che per sua natura ha finalità scientifiche collegate alle attività vivaistiche".

Dalla lettura "combinata" del comma 5) dell'art. 98 e dell'art. 103 si ritiene che, per quanto riguarda la situazione attuale, sia possibile utilizzare l'area solo per la piantumazione di alberi autoctoni o meno, mentre per la situazione di progetto l'intera area possa essere destinata esclusivamente a parco. In entrambi i casi, sembra del tutto esclusa l'ipotesi di poter utilizzare l'area a fini vivaistici. Si evidenzia che a nord dell'area sono presenti due proprietà catastalmente intestate a "Vannucchi Bruni Bruno e Vannucchi Bruni Gianpaolo" che risultano intercluse.

Metodologia utilizzata

Per i terreni, in generale, il criterio di stima che si utilizza è il metodo sintetico accertando, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di terreni presenti nelle zone immediatamente prossime a quella in oggetto ed aventi caratteristiche simili. Tali prezzi comparativi devono essere poi "calzati" al caso in oggetto in funzione del reale utilizzo che ne viene fatto e del contesto immobiliare in cui sono inseriti i terreni stessi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una sufficiente massa di dati aggiornati di compravendite di terreni di analoghe caratteristiche.

Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato delle compravendite dei terreni, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di terreni analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo. Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari da fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità. In questo caso è stato deciso di utilizzare i valori approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pistoia, riferiti all'anno 2013 con applicazione all'anno 2014 e relativi alla Regione Agraria n.1. Infine, si evidenzia che, per la formulazione della stima, non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà.

Nell'area in oggetto sono presenti numerosi alberi anche di dimensioni notevoli. Il loro ampio apparato radicale ne rende sostanzialmente impossibile l'asportazione e la commercializzazione. Si ritiene, di conseguenza, che il valore di questi alberi possa essere ragionevolmente compreso nella stima complessiva dell'area. Tra l'altro, le dimensioni ed numero delle alberature, sembrano ben inseribili nella ipotizzata destinazione urbanistica.

Considerando la specifica destinazione dei terreni prevista dal vigente strumento urbanistico, si ritiene che l'area in oggetto possa essere considerata, ai fini della stima, come "seminativo arborato". Pertanto, dalla tabella dei valori approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pistoia, si ricava il seguente importo:

Regione Agraria n. 1	Qualità	Valore €/Ha
Montagna Pistoia - Comune di Pistoia	Seminativo arborato	64.000,00

Con tale importo si ritiene compensato, nelle zone in cui effettivamente presente, anche il valore del "soprasuolo" esistente. Si ritiene altresì compensato il valore delle "sovrastrutture" e "sottostrutture" (vialetti, ponticelli, vasetterie, impianti, recinzioni, piccoli manufatti, pozzi, ecc.).

Calcolo della superficie commerciale

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni si deve quindi procedere moltiplicando il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq) per la misura della consistenza (espressa in mq). Dal sopralluogo effettuato, è emersa una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto censito catastalmente. E' inoltre evidente che, alla luce anche delle notevoli dimensioni complessive dei terreni, l'attendibilità del risultato finale è certo più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Foglio catastale	Particella catastale	Superficie catastale
237	1179	2.948
237	188 per porzione	49.200
237	1180 per porzione	92.993
237	1181	1.694
Superficie catastale totale in mq		146.835

Determinazione del giudizio di stima

Come detto la stima sintetica si basa sui dati attinti da fonte indiretta quale la Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pistoia, utilizzando gli ultimi valori disponibili riferiti all'anno 2013 con applicazione all'anno 2014 e relativi alla Regione Agraria n.1.

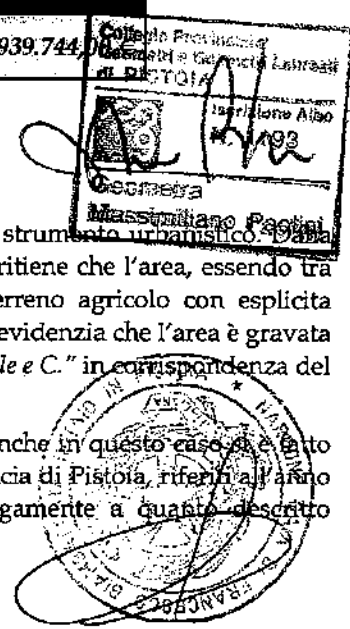
Moltiplicando quindi il valore unitario per la consistenza (superficie commerciale) determinata al paragrafo precedente, si ottiene il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

Superficie catastale dedotta in Mq	Valore €/Ha	Valore Stimato
146.835	64.000,00	939.744,00

Area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica

L'area in questione è, come detto, disciplinata dall'art. 92 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico. Dalla lettura dei commi che costituiscono il suddetto articolo, riportati in precedenza, si ritiene che l'area, essendo tra l'altro priva di qualunque tipo di edificio, possa essere utilizzata solo come terreno agricolo con esplicita esclusione di "qualsiasi coltivazione vivaistica sia essa di pieno campo o in contenitore". Si evidenzia che l'area è gravata di una servitù di passo a favore della proprietà catastale "Sciatti Antonio di Tesi Daniele e C." in corrispondenza del lato sud a ridosso del torrente Brusigliano.

La metodologia di stima utilizzata è la stessa descritta nel precedente paragrafo. Anche in questo caso si è fatto riferimento ai valori approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pistoia, riferiti all'anno 2013 con applicazione all'anno 2014 e relativi alla Regione Agraria n.1. Analogamente a quanto descritto



zioni

zone

ratta
nate
orme
liche

aggio
r su

zioni
er la
a del
due
se.

ne di
to ed
e del
he in
iente

ultato
ndere
uesto
ati di
ovati
anno
state
sano

licale
che il
ro, le

'area
a dei
rto:

0,00

precedentemente nella stima dell'area destinata a parco territoriale (zona urbanistica Pt), per la formulazione della stima di questa area non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà. Analogamente a quanto descritto precedentemente per l'area "Pt" si ritiene compensato, anche il valore del "soprassuolo, delle "sovrastutture" e "sottostrutture".

Considerando la specifica destinazione dei terreni prevista dal vigente strumento urbanistico, si ritiene che l'area in oggetto possa essere considerata, ai fini della stima, come "seminativo". Pertanto, dalla tabella dei valori approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pistoia, si ricava il seguente importo:

Regione Agraria n. 1	Qualità	Valore €/Ha
Montagna Pistoia - Comune di Pistoia	Seminativo	58.000,00

Calcolo della superficie commerciale

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni si deve quindi procedere moltiplicando il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq) per la misura della consistenza (espressa in mq). Dal sopralluogo effettuato, è emersa una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto censito catastalmente. E' inoltre evidente che, alla luce anche delle notevoli dimensioni complessive dei terreni, anche in questo caso l'attendibilità del risultato finale è certo più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Toglio catastale	Particella catastale	Superficie catastale
237	1180 per porzione	29.975
237	348	6.390
253	607	20.270
253	608	21.676
253	609	357
253	611	47
253	615	97
Superficie catastale totale in mq		78.812

Determinazione del giudizio di stima

Come detto la stima sintetica si basa sui dati attinti da fonte indiretta quale la Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Pistoia, utilizzando gli ultimi valori disponibili riferiti all'anno 2013 con applicazione all'anno 2014 e relativi alla Regione Agraria n.1.

Moltiplicando quindi il valore unitario per la consistenza (superficie commerciale) determinata al paragrafo precedente, si ottiene il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto.

Superficie catastale dedotta in Mq	Valore €/Ha	Valore Stimato
78.812	58.000,00	457.109,60 €

Zona Ap - attrezzature di servizio per le attività produttive

L'area in questione è, come detto, disciplinata dagli articoli 94 e 95 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico e rientra nelle zone definite di "attrezzature di interesse collettivo". Nell'area urbanisticamente così definita, sono inoltre individuabili due sotto aree, entrambe sempre definite Ap, ma con diversa colorazione: quella rossa individua la zona destinata alle attrezzature di progetto, quella nera la zona con attrezzature esistenti.

Su queste due sotto aree insistono gli edifici di un solo piano fuori terra catastalmente descritti nella prima parte della perizia e due serre non censite catastalmente. In particolare, come desunto dalle pratiche edilizie fornite dalla committente, gli edifici sono stati realizzati in due fasi: l'edificio a forma di "C" e le serre risalgono ai primi anni '80, l'edificio di forma rettangolare ai primi anni '90.

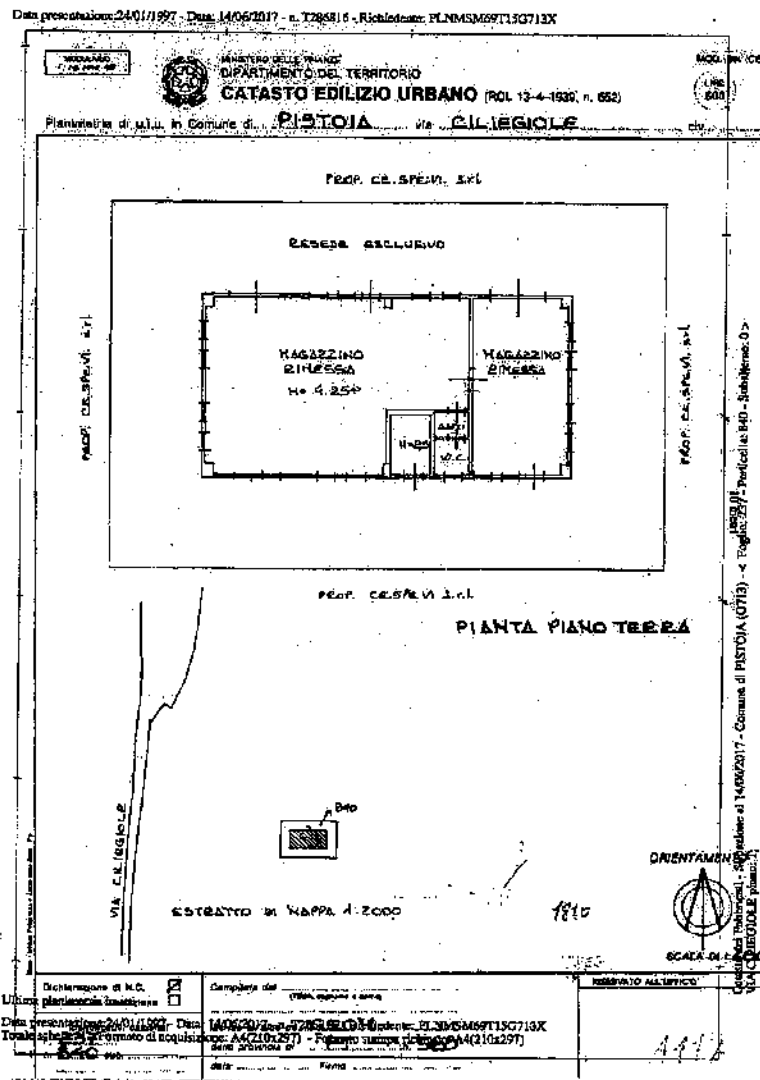
La stima della zona Ap, costituita come detto dall'area di progetto e da quella esistente, verrà sviluppata tenendo quindi conto sia degli edifici su di esse presenti che del loro potenziale edificatorio.

Per quanto riguarda le due serre, posizionate nell'area Ap di progetto, vista la loro conformazione e collocazione si ritiene che, per non svilire la potenzialità edificatoria dell'intera area, sia più opportuno ipotizzare la loro demolizione sfruttandone a pieno l'indice edilizio derivante.

STIMA DEGLI EDIFICI

Nella zona urbanisticamente definita Ap sono presenti due edifici, entrambi di un unico piano fuori terra. Si tratta di un edificio di forma rettangolare destinato a magazzino (categoria catastale C/2) individuato dal mappale 840

Foglio 237, mappale 878, subalterno 3



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di PISTOIA
Commissione Albo
N. 1193
Geometra
Massimiliano Paolini

COMUNE DI PISTOIA
MAGGIORE SALA DI PISTOIA

zione
za di
nti o
sato,

area
alori

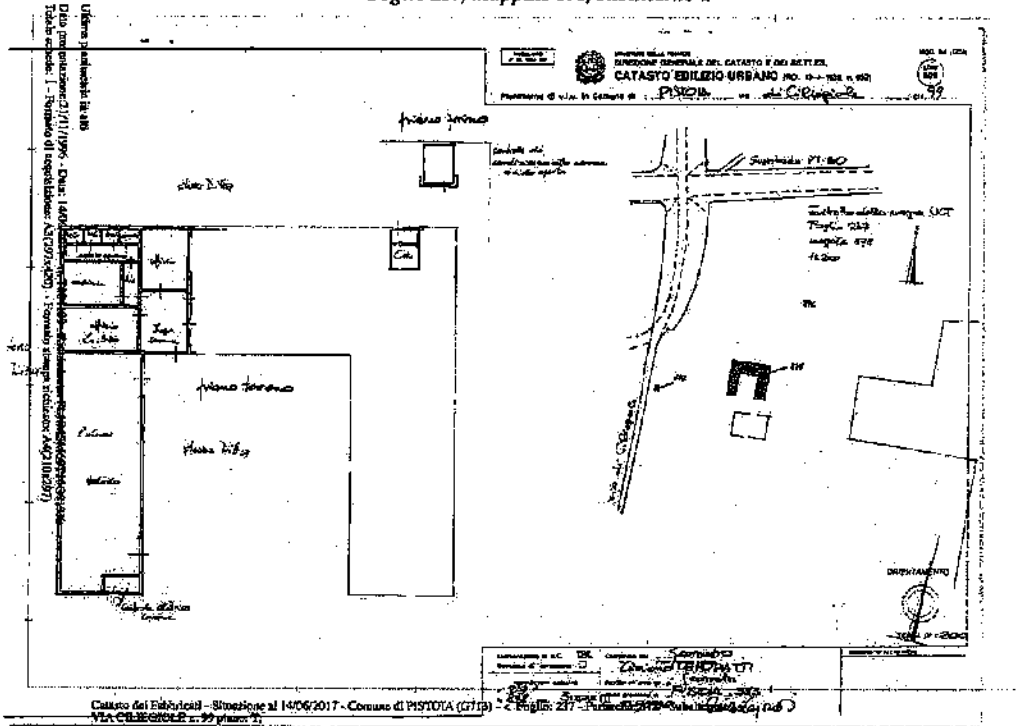
0,00

do il
mq).
nsito
he in
e non

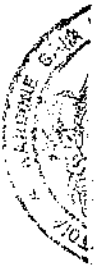
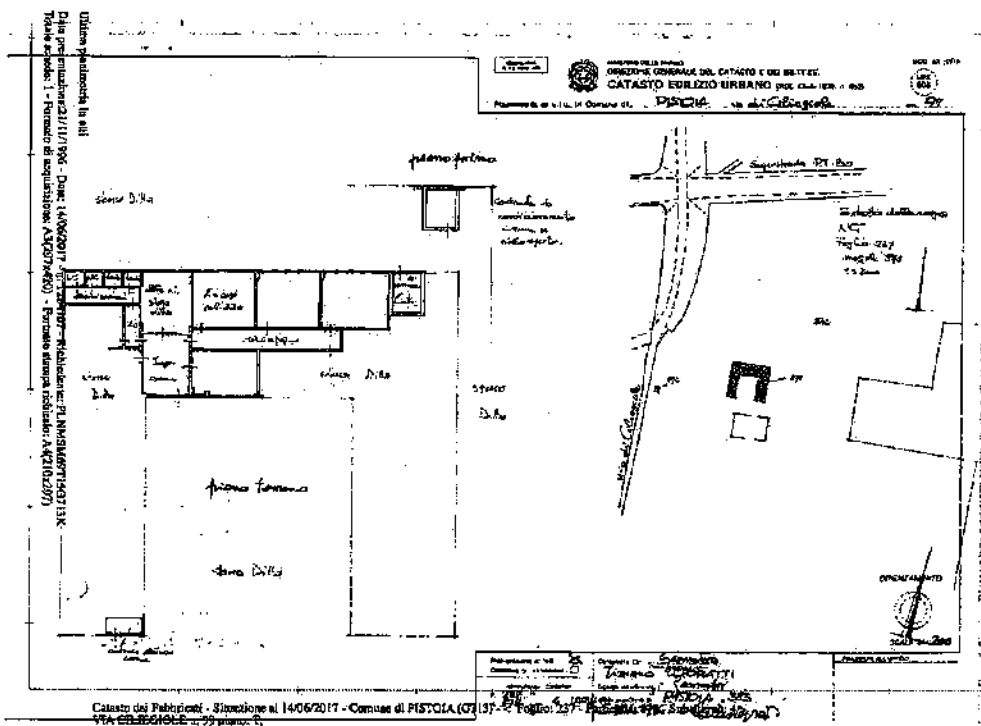
ropri
anno
grafo

e di un edificio di forma a "C" individuato dal mappale 878 del foglio 237; in quest'ultimo caso sono presenti tre distinti subalterni: il 3 ed il 4 sono destinati ad ufficio (categoria catastale A10), il 5 è destinato a magazzino (categoria catastale C/2).

Foglio 237, mappale 878, subalterno 4

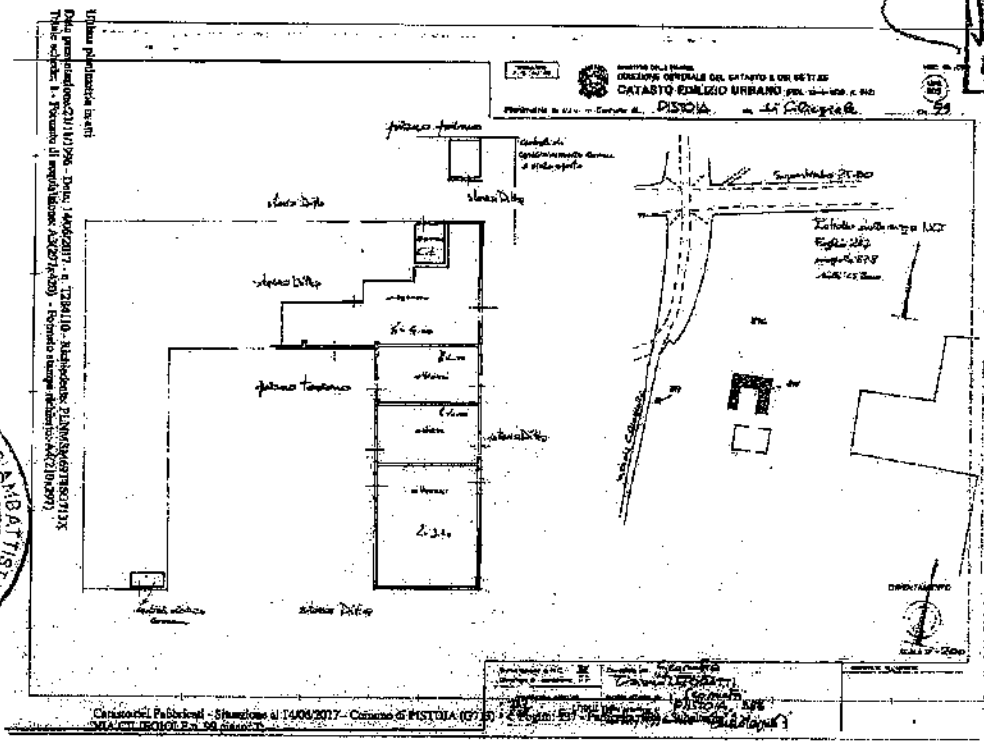


Foglio 237, mappale 878, subalterno 5



Data pubblicazione: 21/11/1996 - Data: 14/06/2017 - n. 738103 - Relazione: PIANISIMARTINIX

Comune di Pistoia
Ufficio di P.I.C.O.
N. 1/05
Geometra
Messirillano Paoletti



In tutti i casi si tratta di edifici realizzati, con struttura prefabbricata a pannelli, che presenta una modesta qualità estetica ed architettonica ed un altrettanto modesto livello di manutenzione. L'unica significativa differenza si riscontra, come detto precedentemente, tra l'epoca di realizzazione dell'edificio di forma a "C" (primi anni '80) e quella dell'edificio di forma rettangolare (primi anni '90). E' comunque utile evidenziare che la copertura dell'edificio più vecchio è stata recentemente rifatta in concomitanza all'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico capace di produrre fino a circa 20Kw.

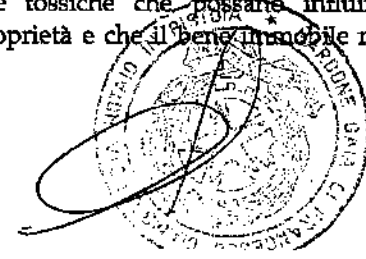
Metodologia utilizzata

Per gli edifici, in generale, il criterio di stima che si utilizza è il metodo sintetico-comparativo accertando, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi degli edifici presenti nelle zone immediatamente prossime a quella in oggetto ed aventi caratteristiche simili. Tali prezzi comparativi devono essere poi "calzati" al caso in oggetto in funzione del reale utilizzo che ne viene fatto e del contesto immobiliare in cui sono inseriti gli edifici stessi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una sufficiente massa di dati aggiornati di compravendite di terreni di analoghe caratteristiche.

Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato delle compravendite degli edifici, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo. Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari da fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, produzione di energia, ecc.).

Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che il bene immobile non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti.



I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sui beni immobili in oggetto in funzione delle loro caratteristiche, del grado di vetust , dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del pi  probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Stanti le finalit  cui   diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinariet .

La prima operazione da svolgere   quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si   ricorso alla funzione GEOPOI, presente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in oggetto.



Nel nostro caso si tratta di un immobile inserito nella zona D3 - fascia Periferica/Vergine, Fagiolo, Sperone. Qui sotto viene riportata un'immagine estratta da GEOPOI che chiarisce quanto appena detto.

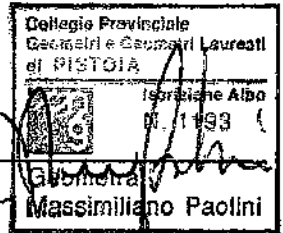
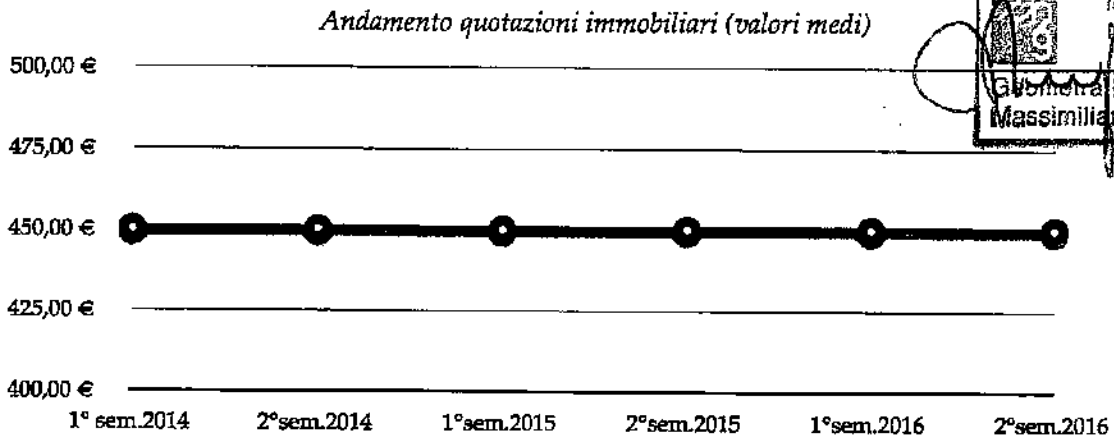
Le caratteristiche geometriche ed architettoniche degli edifici sono tali che, dal punto di vista della classificazione tipologica proposta dall'OMI, possono essere ricondotto alla fattispecie dei "capannoni industriali". Inoltre, alla luce del loro effettivo utilizzo gli edifici possono essere considerati a destinazione "produttiva" nell'accezione prevista dall'OMI. In realt , nella zona D/3 - fascia periferica, la banca dati non riporta valori per la tipologia "capannone industriale" nella destinazione produttiva. Per questo motivo si   optato per attingere i dati necessari della zona immediatamente pi  prossima che, come visibile dalla tabella sopra riportata,   posta a sud del complesso immobiliare in oggetto. Si tratta della zona definita come E1 - fascia suburbana/frazioni pedecollinari e di pianura. Per questa zona, la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al secondo semestre del 2016), per la tipologia "capannone industriale" con destinazione produttiva, in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 400,00 ed un massimo di euro 500,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al successivo paragrafo.

Agenzia delle Entrate	
<i>Banca dati delle quotazioni immobiliari</i>	
<i>Anno 2016 - 2° semestre</i>	
<i>Provincia</i>	PISTOIA
<i>Comune</i>	Pistoia
<i>Fascia /Zona</i>	Suburbana
<i>Codice di Zona</i>	E1

Microzona	2		
Tipologia prevalente	Abitazioni civili		
Destinazione	Produttiva		
Tipologia	Valore di mercato MIN	Valore di mercato MAX	Superficie
Capannoni industriali - normali	400,00 €	500,00 €	Lorda

I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Per quanto riguarda la perdurante fase di stagnazione del mercato immobiliare, si è provveduto ad estendere la ricerca fatta nella banca dati dell'O.M.I., per la zona E1 - fascia suburbana/frazioni pedecollinari e di pianura relativamente ai "capannoni industriali", anche ai semestri precedenti risalendo fino al primo semestre del 2014. Dai dati raccolti, riassunti nei loro valori medi nel grafico che segue, si vede che è il valore al metro quadrato di questa tipologia di immobili è rimasto inalterato almeno negli ultimi due anni e mezzo.

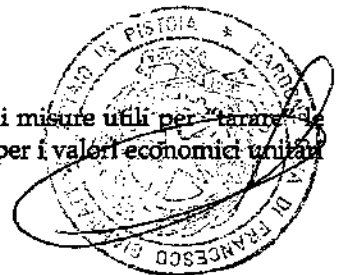


Pertanto, sulla base della tipologia e della collocazione degli edifici, della contingenza ancora non positiva del mercato immobiliare ed alla luce dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato degli immobili in oggetto l'importo di euro 450,00 al metro quadrato, indipendentemente dalla loro epoca di realizzazione ma tenuto conto dell'analogo modesto stato di manutenzione. Inoltre, si è ritenuto corretto applicare un solo valore di stima agli edifici, basato sulla loro funzione complessiva, indipendentemente dall'utilizzo reale dei singoli locali.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo comparativo. Di nuovo si osserva che, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Calcolo della superficie commerciale

Il sopralluogo effettuato ha permesso di procedere al rilievo diretto di un insieme di misure utili per le planimetrie disponibili, dalle quali sono stati tratti i dati quantitativi da moltiplicare per i valori economici unitari



referiti al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il computo della superficie commerciale degli edifici in oggetto tiene conto delle consuete norme per il conteggio delle superfici, nonché della ponderazione di tutte le superfici relative alle pertinenze dell'immobile stesso.

Le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia sono state utilizzate, previo una speditiva verifica sui luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore degli edifici. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si fa ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998.

Descrizione	Codice D.P.R. 138/1998	Superficie Lorda €/mq	Coefficiente moltiplicativo	Superficie Commerciale
Particella 878, subalterno 3	all.C" T"1a	230,00	1,00	230,00
Particella 878, subalterno 4	all.C" T"1a	130,00	1,00	130,00
Particella 878, subalterno 5	all.C" T"1a	280,00	1,00	280,00
Particella 840	all.C" T"1a	195,00	1,00	195,00

Determinazione del giudizio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni si deve quindi procedere moltiplicando il valore unitario precedentemente individuato (espresso in euro al metro quadrato) per la misura della consistenza (espressa in metri quadrati).

Descrizione	Superficie Commerciale mq	Valore Unitario €/mq	Valore Stimato
Particella 878, subalterno 3	230,00	450,00	103.500,00 €
Particella 878, subalterno 4	130,00	450,00	58.500,00 €
Particella 878, subalterno 5	280,00	450,00	126.000,00 €
Particella 840	195,00	450,00	87.750,00 €

Si evidenzia che gli importi sopra stimati devono essere considerati compensativi anche delle piccole porzioni catastalmente definite come beni comuni non censibili, della piccola cabina di trasformazione e dei piccoli manufatti presenti.

STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

Come descritto in precedenza, il comma 1) dell'articolo 95 delle vigenti N.T.A. relativo alle zone Ap (attrezzature di servizio per le attività produttive) recita:

Sono aree destinate ad attività di servizio e assistenza per le imprese quali: consulenze, sviluppo di software, attività di formazione, servizi di information technology, servizi di ricerca e marketing, servizi finanziari,

servizi editoriali, ecc. In caso di edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
- $H_{max} = 11,00 \text{ m}$ (3 piani)
- $\text{Parcheggi pubblici} = 25 \text{ mq}/100 \text{ mq di SUL}$
- Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi di nuove attrezzature di servizio per le attività produttive si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato.

Metodologia utilizzata

La stima del più probabile valore del mercato del terreno in oggetto verrà svolta considerandolo come un immobile che si trova in una condizione di "transizione" in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno costruiti i fabbricati che gli strumenti urbanistici rendono possibili. Gli elementi che influenzano il valore e la commerciabilità di un'area edificabile sono numerosi: ubicazione, livello di urbanizzazione della zona, salubrità dell'area, esposizione e panoramicità, ceto sociale prevalente, tipologia edilizia prevalente, conformazione del lotto, caratteristiche geologiche del sottosuolo (fondamentali nella scelta della fondazione), vincoli e servitù, necessità o meno di procedere a bonifica (ad esempio aree ex industriali).

Vista la particolare destinazione urbanistica dell'area, che comunque si "sposa" perfettamente con la sua posizione e con la sua "vocazione" storica, si può ritenere che sia decisamente modesto il rischio che nel prossimo futuro possano intervenire varianti urbanistiche che incidano negativamente sulle volumetrie realizzabili e sulle destinazioni degli immobili.

Per la stima del terreno edificabile si è operato con il metodo sintetico per incidenza percentuale, considerando il valore dell'area come aliquota percentuale del valore di mercato dell'edificio realizzato su di essa.

Con riferimento alle aree edificate, l'incidenza dell'area è il rapporto tra il valore dell'area edificabile (immaginata priva dell'immobile insistente su di essa) ed il valore globale post intervento (area edificabile e fabbricato presente). Le difficoltà nel determinare tale valore sono notevoli, in quanto l'incidenza dell'area non è immediatamente valutabile, come succede generalmente per il valore di mercato o per le locazioni.

In base alle conoscenze del sottoscritto, corroborate da ulteriori specifiche indagini condotte per la presente stima, è possibile stimare il prezzo di mercato di un immobile di nuova realizzazione, di tipologia comunque assimilabile a quella del capannone, collocato in zona produttiva e con finiture ed impiantistica compatibile con le attività previste dallo strumento urbanistico nell'area Ap, in circa 900 euro al metro quadrato.

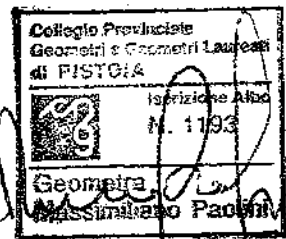
Di contro, per la realizzazione dello stesso immobile, devono essere sostenuti svariati costi che, in modo sommario, possono essere riassunti nel seguente modo:

- realizzazione dell'opera (strutture, impianti, finiture, ecc.);
- oneri di urbanizzazione e di messa in sicurezza dell'area;
- oneri professionali;
- oneri fiscali;
- interessi passivi sul credito bancario;
- utile d'impresa.

Sempre sulla base delle conoscenze e delle ricerche effettuate dal sottoscritto, è possibile stimare il costo complessivo per la realizzazione di un immobile con le caratteristiche sopra descritte in circa 830 euro al metro quadrato.

Questo significa che l'incidenza percentuale del valore del terreno, rispetto al valore di mercato dell'edificio realizzato, può essere stimata in circa il 8%.

A tale incidenza percentuale corrisponde, ovviamente, un valore di 70 euro al metro quadrato per al terreno edificabile.



Calcolo della superficie edificabile

La superficie edificabile deve essere proporzionale, in base a quanto previsto dall'art. 95 delle N.T.A., alla superficie dell'area. In particolare, si dovrà rispettare il limite massimo dell'indice di utilizzazione fondiaria ($U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$). Tale parametro esprime, in termini di superficie utile lorda (Sul), le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Partendo dal presupposto che dal sopralluogo effettuato è emersa una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto censito catastalmente, nel caso specifico la superficie fondiaria, corrispondente a quella catastale (catasto terreni) detratta della superficie delle particelle rappresentate al catasto fabbricati, ammonta a circa 19.143 mq.

Foglio catastale	Particella catastale	Superficie catastale
237	188 per porzione	1.457
237	1180 per porzione	17.286
257	840 per porzione	400
<i>Superficie catastale totale in mq</i>		<i>19.143</i>



È inoltre evidente che, alla luce anche delle notevoli dimensioni complessive dell'area, l'attendibilità del risultato finale è certo più condizionata dalla scelta del valore unitario appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Determinazione del giudizio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile si deve quindi procedere moltiplicando il valore unitario precedentemente individuato (espresso in euro al metro quadrato) per la misura della consistenza (espressa in metri quadrati).

Superficie catastale dedotta in Mq	Incidenza edificabile (U.F. 0,60) in Mq	Valore €/Mq	Valore Stimato
19.143	11.486	70,00	804.006,00 €

La stima a cui si è pervenuti è stata orientata da un atteggiamento comunque prudente, ossia dalla scelta di applicare valori unitari prossimi alla media dei valori comparativi ricavati dalle indagini di mercato.

Valori complessivi di stima

Per la valutazione del valore economico del complesso immobiliare si è proceduto stimando separatamente le tre distinte zone urbanistiche che lo interessano.

Per l'area Pt - parco territoriale è stato stimato un valore di euro 939.744,00.

Per l'area per bacini idrici ed opere di salvaguardia idraulica è stato stimato un valore di euro 457.109,60.

Per l'area Ap - attrezzature di servizio per le attività produttive, sia di progetto che esistente comprensive degli edifici lì presenti, è stato stimato un valore complessivo di euro 1.179.756,00.

Il certificato di stima

Soggetto incaricato della stima

Per la stima in oggetto è stato incaricato il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, iscritto al collegio dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Pistoia con il n.1194 e con studio in via Attilio Piccioni n. 61.

Committente della stima

Il committente della stima è Ce.Spe.Vi s.r.l. in liquidazione con sede legale in Corso S. Fedi n. 36 nel Comune di Pistoia.

Incarico

Determinazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare Ce.Spe.Vi. s.r.l. in liquidazione.

Scopo della valutazione

La valutazione è stata richiesta ai fini di una possibile alienazione del patrimonio immobiliare.

Data del sopralluogo

Il sopralluogo del complesso immobiliare è stato effettuato in data 12 e 16 giugno 2017 e 11 luglio 2017. In tali occasioni è stato possibile effettuare alcune riprese fotografiche dei luoghi.

Data della stima

La data della formulazione del giudizio di stima da parte del sottoscritto risale al 15 luglio 2017.

Assunzioni della stima

A base della presente valutazione immobiliare, le informazioni circa la proprietà, la locazione, gli aspetti edilizi e catastali sono stati forniti dalla committente. Nel caso in cui risulti che qualcuna di queste informazioni non sia corretta, il valore finale potrebbe essere di conseguenza da rivedere.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati solo dei rilievi e/o verifiche speditive degli elaborati grafici e delle consistenze da essi desumibili; tali consistenze, che tuttavia appaiono fedeli allo stato di fatto visivamente riscontrato, sono state utilizzate nella presente valutazione.

Non sono state condotte indagini strutturali e edilizie sugli edifici, volte a individuare l'eventuale presenza di materiali pericolosi. Inoltre, non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà. Infine, si evidenzia che la stima effettuata compensa, dove presenti, gli impianti fissi, le altre installazioni di servizio e quelle funzionali allo svolgimento delle attività insediate.

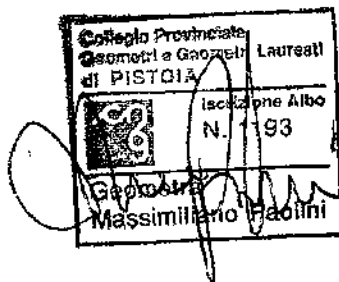
Valore di mercato

In base a quanto argomentato nel corso della valutazione di stima ed ai parametri assunti, si determina che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, arrotondato, è pari a:

2.580.000,00 euro (duemilionicinquecentottantamila/00).

Il Tecnico valutatore

geometra Massimiliano Paolini





**MASSIMILIANO
PAOLINI**
geometra

Via Attilio Piccioni, 61 51100 Pistoia - Telefono +39 347 4949166 - info@massimilianopaolini.it

Repertorio n.ro 428

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno trentuno (31) del mese di luglio in Pistoia, Via Cavour n.ro 37.

Innanzi a me Dott.ssa GAIA NARDONE, Notaio residente in Pistoia ed iscritto nel

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, è comparso il Geom.

PAOLINI MASSIMILIANO, nato a Pistoia il giorno 15 dicembre 1969 e domiciliato in Pistoia alla via Attilio Piccioni n.ro 61, della cui identità personale io

Notaio sono certo. Il medesimo premesso di essere Geometra iscritto al n.ro 1193 nell'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pistoia mi presenta la relazione peritale che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fatta richiesta io Notaio ammonisco, ai sensi di legge, il comparente ricordandogli l'importanza del giuramento e le pene stabilite dalla legge per i periti falsi e reticenti. Indi il medesimo presta il giuramento di rito ripetendo la formula:

"giuro di aver bene e fedelmente adempiuto nelle operazioni di perizia eseguite, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità."

Del che è stato redatto il presente verbale, che ho letto al comparso, che lo approva e con me lo sottoscrive. Scritto da persona di mia fiducia e da me Notaio, occupa una facciata di un foglio.

Massimiliano Paolini

Paolini Massimiliano



ESEGUITA REGISTRAZIONE
IL 2 AGOSTO 2017
MEDIANTE TRASMISSIONE TELEMATICA ALLA
AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI PRATO
REGISTRATO AL NR. 5788 SERIE 17
VERSATI EURO 245,00

Copia conforme al suo originale, rilasciata per gli usi consentiti dalla legge.

PISTOIA 2 AGOSTO 2017
Paolini

