



Tribunale di Prato – RGEI n. 181/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), il Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa e le Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 novembre 2018 – Appendice A.2 "La valutazione di Asset speciali"

Sintesi della valutazione	
Oggetto della valutazione	Compendio immobiliare costituito da suolo e strutture non finite di fabbricato a destinazione residenziale ed autorimessa interrata (due piani interrati e 4 piani fuori terra). Sono finite le strutture dell' interrato e quelle fuori terra fino al 2° impalcato ed alla pilastrata del 3° piano
Ubicazione del compendio	Via [omissis] n.c. [omissis] – 59100 Prato (PO)
Zona catastale	B1.4
Identificazione catastale	Foglio 47 Comune di Prato – Particella [omissis] (Foglio 47, Particella [omissis], subalterni 5, 500, 501, 502, 503, 504, 505 prima della demolizione necessaria all'esecuzione del progetto)
Proprietà e gravami	Si conferma la relazione notarile, salvo ultima verifica prima della trasmissione al G.E. della Relazione conclusiva e del presente rapporto
Titolo di costruzione	<ul style="list-style-type: none"> • Permesso di costruire PG [omissis] del 25/10/2004 (PE [omissis]/2004) rilasciato il 21/2/2006 • Permesso di costruire PG [omissis] del 10/9/2008, Variante in c.o. (PE [omissis]/2008) rilasciato il 23/4/2009 • Permesso di costruire PG [omissis] del 10/2/2014, per completamento lavori (PE [omissis]/2014) rilasciato il 6/8/2014. Decaduto di efficacia per supero del termine di ultimazione lavori • Strutture denunciate al Genio Civile Regione Toscana – Provincia di Prato con deposito n. [omissis] del 27/12/2007 e successive varianti in data 9/9/2008, 26/05/2009 e ultima in data 14/5/2015
Conformità al titolo	Accertata a seguito di rilievo geometrico in loco e raffronto con tavole di progetto architettonico e strutturale. Nel corso del rilievo sono state eseguiti test sclerometrici non sistematici delle strutture, tutti comunque con esito conforme ai valori attesi di resistenza
Destinazione urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> • Pregressa: Piano di recupero PdR [omissis] – Subsistema R2 – Schema Direttore 6, parte con tipologia d'intervento "ri (ristrutturazione)", parte con tipologia d'intervento "rc-c (risanamento conservativo residenziale tradizionale)" • Attuale: da certificato urbanistico UTOE 3, parte [omissis] (Aree di trasformazione), parte AC esistente (area per attrezzature di interesse comune), parte TCS (tessuto del centro storico), parte Viabilità esistente. Per l'ambito AT3_08, che interessa in realtà la totalità del compendio, la tipologia d'intervento ammessa è "NE (nuova edificazione)" con Permesso di costruire convenzionato che preveda la completa demolizione dei precedenti edifici, la realizzazione di edificio residenziale e parcheggio interrato ed il completamento di quanto previsto dal PdR [omissis]
Conformità alla destinazione urbanistica vigente	Accertata per effetto della conformità ai titoli edilizi originari. La vigente normativa urbanistica concede un incremento di Se (Superficie edificabile) di mq 200 nei rispetti dei limiti stabiliti dal PdR [omissis], senza incremento né della superficie coperta né dell'altezza
Capacità edificatoria	Da ultimo progetto approvato, accertato coerente con la destinazione urbanistica vigente
Iter dello sviluppo	Permesso di costruire o SCIA sostitutiva con convenzione urbanistica
Convenzione urbanistica	Le norme rinviano agli obblighi stabiliti dal preterito PdR [omissis] e quindi alla convenzione (atto d'obbligo unilaterale) 16/6/2004 trascr. Prato reg. part. [omissis] del 13/7/2004 e successivi: atto integrativo 28/7/2005 trascr. Prato reg. part. [omissis] del 6/8/2005; atto integrativo 5/6/2014 trascr. Prato reg. part. [omissis] del 11/6/2014. La convenzione non è più efficace, per intervenuta decadenza del titolo cui era connessa, tuttavia fornisce una esauriente guida sugli obblighi che dovranno assumersi.
Oneri di costruzione lordi	€ 277.531,94
Oneri scomputabili	€ 128.013,60
Oneri di costruzione netti	€ 149.518,34
Passività ambientali	Non risultanti agli atti o apparenti

Vincoli diversi	<p>Sono documentati N.O. al progetto da parte di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vigili del Fuoco • RFI S.p.A. • ENEL S.p.A. • ASM S.p.A. (oggi Alia S.p.A.) • Publicacqua S.p.A. • Telecom S.p.A.
Scopo della Stima	Fair value del compendio (IAS 16 par. 32 – IVS 2017 104 Bases of Value par. 90 e segg.)
HBU	Dato lo stato "non finito" del complesso (non utilizzabile quindi senza procedere al completamento nei limiti dei vincoli posti dalla normativa vigente), i migliori usi assunti a base della stima sono di Residenza per la porzione fuori terra, e di Autorimessa per la porzione interrata
Segmento di mercato	<ul style="list-style-type: none"> • Localizzazione: Zona urbana centrale (Zona OMI B1.4) • Destinazione: residenziale • Tipologia immobiliare: sviluppo immobiliare (suolo e strutture in corso di costruzione) • Tipologia edilizia: appartamenti fuori terra e box auto interrati • Dimensione: standard del tipo • Caratteri della domanda: investitori professionali • Forma di mercato: concorrenza monopolistica ristretta per lo sviluppo immobiliare; oligopolio per il prodotto finito • Filtering: per lo sviluppo immobiliare, investitori con capacità economica non marginale; per il prodotto residenziale, domanda con capacità economica da media a alta; per i box, domanda con capacità economica non necessariamente elevata proveniente da famiglie residenti nell'ambito locale o operatori economici con sede operativa nell'ambito locale • Fase di mercato: recupero (prezzi stabili con transazioni crescenti)
Criterio di stima (compendio)	Valore di trasformazione (differenza tra i ricavi ottenibili con la vendita dei beni finiti e costi di realizzazione dell'intervento, tra questi il margine lordo del promotore dell'intervento) con applicazione dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA) rif.to Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – Appendice A.2 "La valutazione di Asset speciali" – Capo 3. – Sviluppi immobiliari, ABI 2018
Criterio di stima (ricavi)	Valore di Mercato con approccio diretto comparativo pluriparametrico (MCA)
Criterio di stima (costi)	Costo di costruzione stimato per via sintetico-comparativa pluriparametrica sulla base di schede progetto
Assunzioni	<ul style="list-style-type: none"> • Vincoli ed oneri derivanti da convenzione urbanistica uguali a quelli risultanti per l'intervento non completato • Costi e prezzi al netto d'IVA • Realizzazione senza ricorso alla leva creditizia, ma comunque bancabilità dello sviluppo (ROI non inferiore al 20% su base biennale) • Assenza di fenomeni di variabilità dei prezzi e permanenza delle attuali condizioni di domanda del prodotto • Copertura del costo-opportunità del capitale investito e remunerazione del rischio del promotore immobiliare • Periodo di realizzazione dello sviluppo immobiliare di 30 mesi, dall'acquisto del compendio alla vendita della totalità del prodotto • Pagamento rateizzato degli oneri di costruzione nel periodo di realizzazione • Prenotazioni del prodotto da parte degli acquirenti finali a partire dal 5° trimestre del periodo di realizzazione
Consistenze	<ul style="list-style-type: none"> • Per l'insieme degli appartamenti, da rilievo e raffronto con i dati di progetto una SCC di mq 953,37 • Per l'autorimessa, da rilievo e raffronto con i dati di progetto una SCC di mq 1.805,00 • Per il suolo (da visura catastale): mq 3.766,0
Valore di Mercato (prodotto)	<ul style="list-style-type: none"> • Per gli appartamenti: € 2.195.000,00 • Per i box auto pertinenziali: € 210.000,00 • Per i box auto non pertinenziali: € 1.620.000,00 • Complessivo: € 4.025.000,00
Costi di trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> • Costi diretti di costruzione: € 1.855.500,00 • Altri costi, al netto del prezzo di acquisto del compendio: € 587.400,00
Periodo di sviluppo	Trenta mesi dalla data di acquisto alla conclusione delle vendite
Tasso di attualizzazione	19,50% annuo (circa 4,55% su base trimestrale)

Valore del complesso (per TIR=0)	€ 830.172,81
Fair Value del complesso (prezzo base d'asta)	€ 830.500,00
Margine lordo del developer	€ 750.406,54
ROI sul periodo	22,92%
ROI su base biennale	20,62%

1.0 - DESCRIZIONE DEL COMPLESSO OBIETTIVO DELLA STIMA

Il complesso occupa l'intera area di un lotto di terreno della superficie catastale di mq 3.766, con accesso dal civico [omissis] della Via [omissis] di Prato, identificato al Catasto Terreni con il map-pale [omissis] del Foglio 47 del Comune, come da estratto di mappa e visura depositati.

Si tratta di uno sviluppo immobiliare (cioè di uno specifico progetto di valorizzazione immobiliare) non completato ma condotto fino alla integrale realizzazione delle strutture di un'ampia autorimessa su due piani interrati e parziale delle strutture in elevazione di un edificio a destinazione residenziale.

Delle strutture in elevazione sono completati pilastri e vano ascensore fino al 3° impalcato fuori



terra, travi e solai solo fino al 2°, mentre del terzo sono stati approntati parzialmente puntelli, casse-rature ed armature delle travi. Ovviamente non è stato eseguito il getto; a titolo esemplificativo della situazione si rinvia alla foto successiva:



La tipologia strutturale ed il grado di finitura sono sinteticamente rappresentate come segue:

- ai piani seminterrati strutture (setti, pilastri e travi) in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in lastre "predalles", partizioni interne in blocchi di calcestruzzo vibrato



- ai piani fuori terra strutture (setti, pilastri e travi) in calcestruzzo armato gettato in opera, solai in laterocemento armato, partizioni interne e tamponamenti non realizzati



Lo stato di completamento e la geometria attuali del complesso sono descritti in dettaglio nelle tavole grafiche di rilievo e documentati fotograficamente nelle tavole specifiche allegate con le precedenti al presente rapporto.

Le strutture realizzate risultano nelle geometrie e nelle caratteristiche dei calcestruzzi, come risultanti da numerosi test sclerometrici eseguiti e dalle certificazioni di prova depositate agli atti del Genio Civile, appaiono rispondenti a progetto ed in buono stato di conservazione.

1.1 – CONSISTENZE ATTUALI

Sulla base delle rilevazioni eseguite derivo le seguenti superfici lorde di solaio (esclusi cioè gli ingombri delle bocche di ventilazione perimetrali ai piani interrati, ma non i vani scala, le rampe e i cavedi)

Secondo impalcato interrato	H netta ml 2,70	mq	1.989,20
Primo impalcato interrato	H netta ml 2,68	mq	1.986,52
Impalcato a quota suolo	H netta ml 3,00	mq	2.027,12
di cui coperta		mq	442,47
Primo Impalcato fuori terra	H netta ml 2,87	mq	442,47
Secondo impalcato fuori terra	H netta ml //	mq	442,54
Totale		mq	6.887,85

Da catasto terreni risulta una superficie fondiaria di mq. 3.766,00.

1.2 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Già ricompreso dal previgente Regolamento Urbanistico nel Piano di recupero PdR [omissis] – Subsistema R2 – Schema Direttore 6, parte con tipologia d'intervento "ri (ristrutturazione)", parte con tipologia d'intervento "rc-c (risanamento conservativo residenziale tradizionale)", **il complesso ricade oggi in area classificata dal Piano Operativo del Comune come UTOE 3, [omissis] (Aree di trasformazione)**. Per l'ambito [omissis], che interessa la totalità del compendio (diversamente da quanto indicato dal Certificato di destinazione urbanistica in ragione delle sue modalità di produzione), la tipologia d'intervento ammessa è "NE (nuova edificazione)" con Permesso di costruire convenzionato che preveda la completa demolizione dei precedenti edifici, la realizzazione di edificio residenziale e parcheggio interrato ed il completamento di quanto previsto dal PdR [omissis] (NTA Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica pgg. [omissis]). È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità.

In termini sostanziali **ciò comporta la possibilità di concludere lo sviluppo secondo le linee del progetto originario datato 10 febbraio 2014, con facoltà di incrementare la SE (superficie edificabile)¹ di ulteriori 200 mq nel vincolo di contenimento di altezza e superficie coperta nei limiti progressi. Sono ammesse destinazioni: per la porzione fuori terra a Residenza "R", nelle accezioni dettate dall' art. 152, capo 1.1, delle NTA del vigente Piano Operativo (a titolo esemplificativo: Abitazioni singole permanenti e temporanee; cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni; Affittacamere professionali e non professionali; Bed & Breakfast professionali e non professionali; case ed appartamenti vacanza; residenze d'epoca; case studio con destinazione prevalente abitativa; edilizia convenzionata); per la porzione interrata Servizi privati di interesse pubblico "D.4", nell' accezione, dettata al punto 1.6 dello stesso articolo, di parcheggi coperti. La lettera della norma sembra escludere la demolizione integrale delle strutture realizzate per dar luogo ad un progetto sostanzialmente diverso da quello decaduto di efficacia.**

Il raffronto fra lo stato rilevato delle strutture, il progetto delle stesse depositato al locale distaccamento del Servizio Sismica del Genio Civile della Toscana (nella sua ultima redazione del 14 maggio 2015), il progetto architettonico (nella sua ultima redazione di cui al Permesso di costruire PG [omissis] del 10/2/2014) e infine fra il progetto delle strutture ed il progetto architettonico **consente di**

¹ La definizione di SE nel Regolamento edilizio del Comune di Prato, art. 10

giudicare conforme ai titoli quanto realizzato.

L'esame del progetto architettonico, la cui efficacia esecutiva è ormai decaduta, nei rispetti della destinazione urbanistica vigente **consente poi di ritenere fattibile la prosecuzione dello sviluppo secondo le linee dello stesso progetto.**

1.3 – CONSISTENZE DI PROGETTO

Da misurazione² sulle tavole del progetto che ha guidato lo sviluppo (ultima redazione di cui al Permesso di costruire PG [omissis] del 10/2/2014), derivo le seguenti consistenze significative ai fini della stima del valore del suo prodotto, in mq se non diversamente indicato:

Identificativo	Sup. est. lorda (SEL)	Superfici esterne (SEL)				Totale
		Logge	Giardino	Balconi	Terrazze	
Appartamento 1	60,80	50,60	6,90			57,50
Appartamento 2	67,75	43,50	49,80			93,30
Appartamento 3	96,65	57,20	72,45			129,65
Appartamento 4	60,80	75,00				75,00
Appartamento 5	67,75	47,65				47,65
Appartamento 6	96,65	58,00		10,25		68,25
Appartamento 7	97,05	57,85		95,85		153,70
Appartamento 8	97,00	40,40		10,25	17,75	68,40
Appartamento 9	125,60	39,60		10,25	115,75	165,60
Totale mq	770,05	469,80	129,15	126,60	133,50	859,05

Identificativo	SEL (per SCC)	n.	SEL media per box	SEL altra	SEL totale
Box al piano -01	876,95	44	19,95	1.081,95	1.958,90
Box al piano -02	928,05	46	20,20	1.032,75	1.960,80
Totale mq	1.805,00	90	20,10		3.919,70

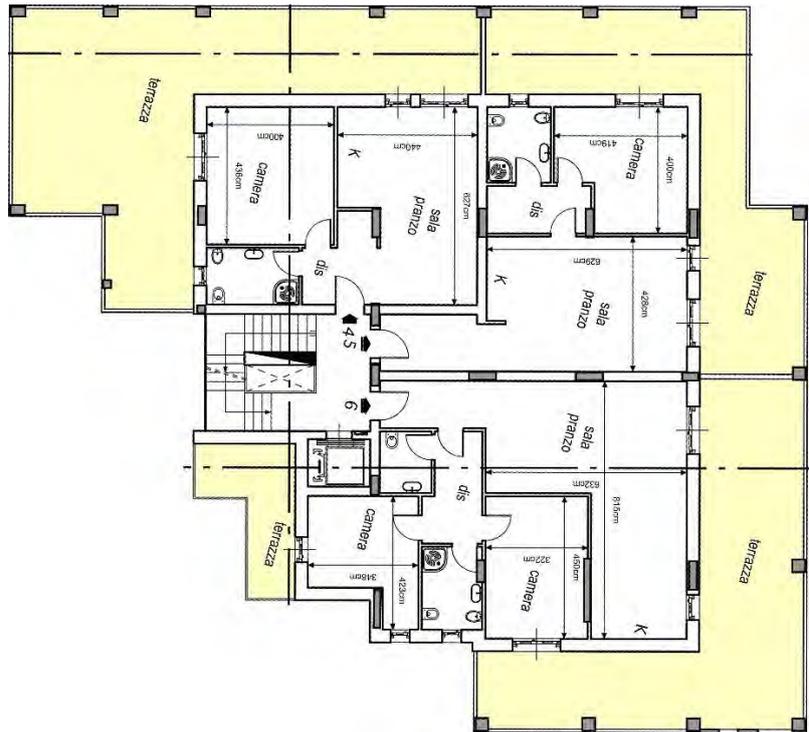
Con rinvio alle tavole originale di progetto depositate, a scopo meramente dimostrativo si riportano di seguito gli estratti (in scala grafica) delle piante ai piani:

Progetto 2014
piano terra

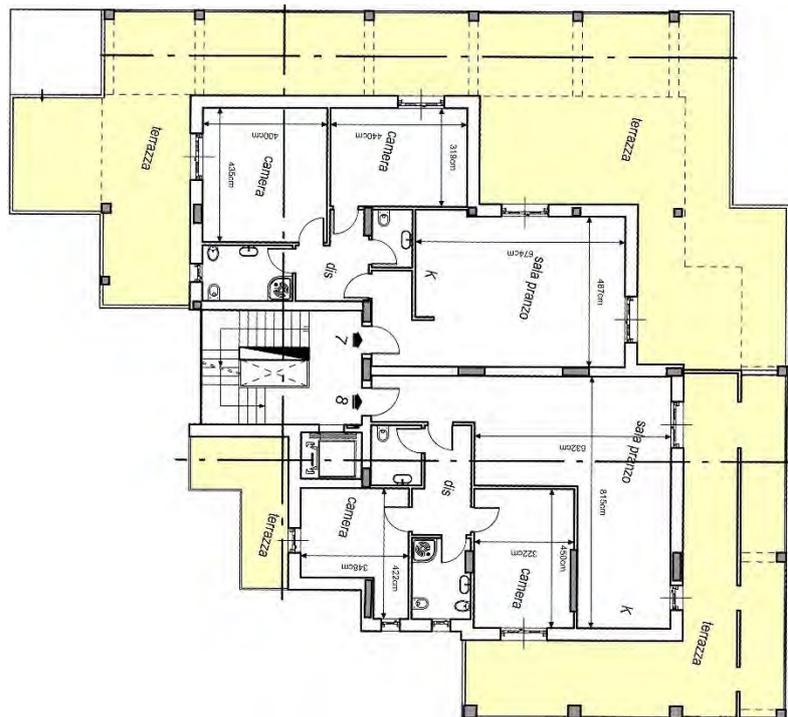


² Condotte secondo lo standard del Sistema Italiano di Misura (SIM)

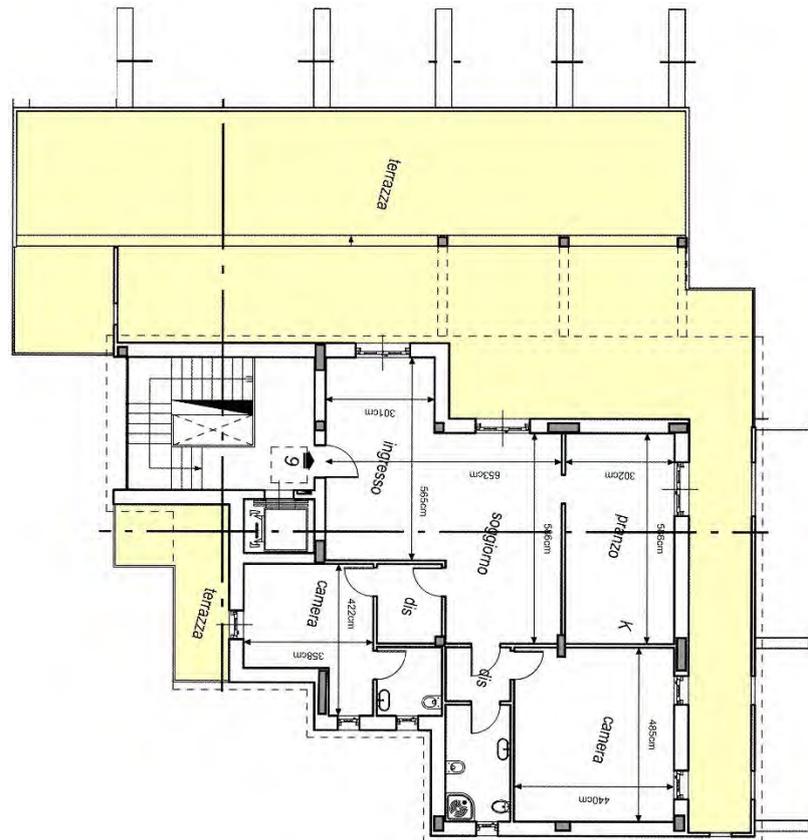
Progetto 2014
piano primo



Progetto 2014
piano secondo



Progetto 2014
piano terzo



1.4 – MODALITÀ ATTUATIVA

La normativa urbanistica vigente stabilisce l'attuazione delle sue previsioni, nel contesto specifico, mediante permesso di costruire convenzionato (secondo le obbligazioni stabilite con il Piano di Recupero (PdR) n. [omissis]. Circa il prevedibile contenuto degli obblighi convenzionali, si rinvia alla documentazione allegata. Nel caso ritengo che tale modalità attuativa possa essere surrogata dal ricorso a quella con SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **convenzionata** ex art. 134, comma 2, L.R. Toscana 10/11/2014, n. 65, verificandosi le fattispecie di cui all' art. 23, comma 1, DPR 380/2001 (Testo Unico dell' Edilizia). È escluso che questa più spedita procedura possa essere adottata nel caso si intenda sfruttare il plus di SE concesso dal nuovo strumento urbanistico.

1.5 – GIUDIZIO SINTETICO

Si tratta ad evidenza di un "Asset speciale", cioè immobili "raramente o affatto venduti sul mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi"³. **In particolare si tratta di uno "Sviluppo Immobiliare"**⁴, appartenente alla categoria economica dei beni intermedi: "beni economici che possono essere utilizzati soltanto in un ciclo produttivo per produrre altri beni. ... I beni intermedi sono fortemente legati al processo produttivo e sono poco conosciuti dai consumatori finali, che rivolgono la propria attenzione soprattutto alle caratteristiche del bene finale e non alle modalità di fabbricazione dello stesso"⁵.

Per tale categoria di beni deve quindi escludersi un interesse da parte del consumatore finale, mentre la tipologia di acquirenti potenzialmente interessati si restringe, nel caso, a quella dei

³ Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 2018, capo N.3.2.1

⁴ Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 2018, Allegato A2, capo 3.

⁵ <https://www.okpedia.it/>

“promotori immobiliari”.

In questo ambito ristretto di mercato, il complesso può certamente incontrare interesse in vista della possibilità di inserirlo in un processo di investimento diretto alla produzione di immobili, di tipologia d’uso coerente alla destinazione urbanistica, destinati alla domanda finale. Ciò può ovviamente avvenire sia con il completamento con limitate modifiche del progetto originario, sia con l’onerosa demolizione delle strutture già realizzate ed il successivo sviluppo di un nuovo progetto (comunque nei limiti dettati dalla normativa urbanistica sovraordinata).

2.0 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO⁶

2.1 – UBICAZIONE E CARATTERI DELL’AMBITO

Lo sviluppo immobiliare materia del presente Rapporto è ubicato in località centrale di Prato, Comune dell’ Area Metropolitana Fiorentina, al civico [omissis] della Via [omissis].

La via, a senso unico con una sezione stradale di circa 10 ml fra i fronti edificati, è collocata sul margine del quadrante nord-ovest del Centro Storico ed ha connotati prevalentemente residenziali salvo la presenza di un piccolo cinema-teatro posto nei pressi dell’ accesso al compendio. Pernio della zona è la Piazza S. Agostino, posta a meno di 200 ml in direzione est, nella quale si collocano alcuni esercizi pubblici (ristorante e pub) alquanto frequentati e la parrocchiale (complesso monumentale di S. Agostino). La piazza è stata rinnovata in anni recenti con la creazione di un’ area pedonale pavimentata ed alberata che ne occupa quasi interamente la superficie.

Si esce verso il circuito viabilistico perimetrale alle mura urbane (e da qui verso i settori semi-periferici e periferici della città) attraverso la prosecuzione della strada nella Via di Gherardo o il percorso pedonale che dalla Via S. Fabiano, attraverso un fornice, conduce all’area di verde pubblico lungo la Cinta Magistrale e da questa alla Via Curtatone.



I caratteri dell’ ambito urbano, originariamente popolare con abitazioni e laboratori artigianali e la presenza del complesso conventuale storico di S. Fabiano e del Seminario Vescovile lungo la via Di Gherardo, si sono modificati negli anni precedenti alla crisi edilizia del 2008 per interventi di rinnovo

⁶ il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare

lungo il fronte nord della strada con significativi inserimenti di complessi residenziali di livello medio e medio-alto che hanno trasformato positivamente la composizione socio-demografica del vicinato.

La relativa eccentricità della zona rispetto al nodo centrale della città storica e la sua accentuata residenzialità assicurano una elevata tranquillità pur nella prossimità ad una ricca dotazione di servizi pubblici e privati.

Al seguito un estratto dello stradario del Comune con rappresentazione dei servizi scolastici, pubblici in genere e culturali (la campitura in verde chiaro rappresenta un cerchio con centro sull'ingresso al complesso e raggio di circa 600 ml). È rilevabile a meno di 600 metri la presenza della



stazione della linea ferroviaria regionale di Porta al Serraglio, del Polo Universitario (PIN) di Prato e del Parco urbano fluviale del Bisenzio.

2.2 – CONNOTATI DELL'AREA DELLO SVILUPPO

Si tratta di un lotto interamente intercluso, salvo il fronte di circa 15 ml sulla Via [omissis], a nord-ovest dalla Cinta Magistrale, a nord-est dall'area ferroviaria (con piano del ferro distante circa 30 ml dalle strutture in elevazione e circa 15 dal confine), a sud-est dalla cinta muraria del complesso monumentale di S. Agostino e dai resedi tergalì di un complesso di abitazioni a schiera di altezza non superiore ai 2 piani fuori terra. Il confine sud-ovest è costituito, oltre che dal fronte stradale dal resede tergalì di un gruppo di case in linea di 3 piani fuori terra a distanza non inferiore a 25 ml circa dalle strutture in elevazione.

In conclusione, una volta terminata l'edificazione la situazione è tale da confermare (nonostante la presenza del peraltro non intenso transito ferroviario) il giudizio di tranquillità espresso per l'ambito urbano nel suo insieme. Le unità immobiliari prospettanti a nord-ovest godranno di una singolare veduta sulla cinta muraria storica, peraltro ad una distanza di oltre 20 ml e perciò senza effetti particolari di ombreggiamento per la gran parte della giornata anche per i piani inferiori. Le unità ai piani 2° e 3° avranno peculiari vedute verso la collina e verso i complessi monumentali storici. Si rinvia perciò alla documentazione fotografica depositata.

Dal punto di vista cantieristico, l'ampiezza dell'area non pone problemi d'impianto particolari, con una certa complessità di accesso e movimentazione materiali determinata dall'avvenuta realizzazione della vasta struttura interrata ma certo risolvibile con mezzi d'opera (gru, escavatori, pale meccaniche e dumpers ecc) appropriati. Il sito richiede una bonifica preliminare, di semplice esecuzione, per eliminare fonti di pericolo da materiali derelitti a seguito dell'abbandono del cantiere.



Rendering del progetto (da PE [omissis]/2009) – Vista da ingresso area



Rendering del progetto (da PE [omissis]/2009) – Vista da nord ovest

2.3 HBU (HIGHEST AND BEST USE)⁷

⁷ l' uso di un bene che massimizza il suo potenziale economico e che è concettualmente possibile, legalmente autorizzabile e finanziariamente fattibile

L'argomentazione che segue è inevitabilmente riferita al complesso nel suo stato di completamento, non potendosi certo parlare di altri usi nello stato attuale se non quelli propri di un "bene intermedio" qual'è.

La recente entrata in vigore delle norme di destinazione urbanistica di cui ho dato conto al capo 1.2 esclude che, in un orizzonte temporale significativo per l'investimento, si possano assumere utilizzazioni finali diverse da quelle indicate dalla stessa.

Perciò la destinazione migliore dal punto di vista funzionale ed economico risulta confermata per il complesso portato a compimento in "residenziale" per la porzione in elevazione e in "parcheggio/autorimessa" per la porzione interrata, come da progetto.

Una qualche attenzione merita l'ampia declinazione che le norme preordinate assegnano al termine "Residenza", in particolare la possibilità che lo stabile finito possa trovare una utilizzazione come residenza temporanea nel circuito turistico o come studentato/casa studio residenziale.

L'attuale ancora ridotta dimensione del mercato locale per la prima destinazione tende ad escluderla dalla considerazione, anche considerando che il possibile utilizzo nel circuito dell'Airbnb deve assumersi già incorporato nei valori di mercato delle destinazioni residenziali del Centro Storico.

Maggiore riflessione meriterebbe l'ipotesi di un uso come "casa studio residenziale" (esclusivo, o associato al precedente perché compatibile tipologicamente con sola richiesta di diverse modalità di gestione)⁸. Conclusioni significative sull'argomento, nei vincoli tecnici ed economici posti dalle strutture già realizzate, richiederebbero tuttavia una verifica progettuale architettonica preliminare ed un approfondimento mirato dell'indagine di mercato che sono al di fuori dei limiti posti a questo Rapporto dalla natura dell'incarico.

2.4 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Lo stato di non completamento tecnico del compendio richiede l'enucleazione di due diverse categorizzazioni tipologiche: allo stato attuale, per come oggi si presenta l'insieme; allo stato finale, per come si presenterà al termine del processo di realizzazione delle previsioni progettuali.

Per quanto riguarda lo stato attuale è indubbio che ci troviamo di fronte ad uno **SVILUPPO IMMOBILIARE** secondo quanto già espresso al capo 1.5 precedente.

Nello stato di completamento, ci troveremo di fronte a **EDIFICIO NUOVO (CONDOMINIALE)** composto da 9⁹ appartamenti (1 con caratteri di attico) in palazzina isolata su tutti i lati e 90¹⁰ box auto su due piani interrati con accesso indipendente alla via pubblica – Dimensioni standard del tipo (appartamenti: SEL minima mq 60,80; max mq 125,60 – box auto: SEL media, con ridotta varianza, mq 20,10).

2.5 CARATTERI DELLA DOMANDA POTENZIALE

Come al capo precedente per il compendio è necessario distinguere fra uno stato attuale ed uno stato di completamento.

Per quanto riguarda lo stato attuale la domanda può ovviamente provenire solo da un **INVESTITORE PROFESSIONALE** (Promotore Immobiliare), da un soggetto cioè per il quale il bene interessa come fattore produttivo all'interno di un processo che darà luogo alla realizzazione di prodotti destinati alla

⁸ La presenza in città, meglio nei dintorni, del PIN – Polo Universitario Città di Prato, del Monash University Prato Centre e del University of New Haven Tuscany Campus-Prato hanno determinato una richiesta di residenze per studenti, destinata a crescere ove si realizzi il previsto insediamento di un campus della Wenzhou University China, che apparentemente non ha ancora trovato una offerta comparabile per quantità e qualità. Calcoli sommari, che su base puramente superficiale con standards di tipo alberghiero segnalano la possibilità di realizzare circa 30 unità residenziali per studenti (turisti nel periodo non accademico) e una rendita lorda nell'intorno di 160.000 €/anno, segnalano la possibilità che questo segua in una significativa maggiore valorizzazione della porzione residenziale

⁹ o diversi, secondo discrezionalità del promotore immobiliare

¹⁰ o diversi, secondo discrezionalità del promotore immobiliare

vendita sul mercato dei beni finali in vista dell'ottenimento di un profitto¹¹. Dalla discussione dell'analisi valutativa dello sviluppo più oltre è possibile dedurre ulteriori fattori di segmentazione della classe, in ragione della massima illiquidità cumulata e delle assunzioni alla base del saggio di sconto assunto in sede di DFC Analysis.

Nello stato di completamento la domanda elettiva è quella di **CONSUMATORI FINALI** o **INVESTITORI NON PROFESSIONALI** intesi i primi a godere in via diretta o indiretta (acquisto per familiari) dei servizi residenziali assicurati dal possesso delle abitazioni e/o dei box auto, i secondi della rendita assicurata dalla locazione degli stessi¹².

Un fattore di delimitazione delle classi è fornito dalla natura di "immobile nuovo" del prodotto. Nei rispetti dell'acquisto ed eventuale riabilitazione di un immobile esistente¹³, il nuovo riduce l'incertezza¹⁴; inoltre e in misura sempre più significativa garantisce le più elevate prestazioni tecnico-funzionali, energetiche e di sicurezza sismica consentite. Questa riduzione di incertezza e queste diverse e maggiori prestazioni si traducono nella disponibilità dell'acquirente a pagare un "premio sul prezzo"¹⁵, ovviamente per chi appartiene a categorie con capacità di reddito adeguate.

2.6 FILTERING¹⁶

In giudizio sintetico "UP". Le dinamiche insediative descritte al punto 2.1, di cui il completamento dello sviluppo costituirebbe un ulteriore episodio, non vedono fattori di contrasto significativi e sono prevedibilmente destinate a proseguire con un ritmo dettato dall'evolversi della situazione economica del distretto.

2.7 FORMA DI MERCATO

- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁷ per lo sviluppo immobiliare;
- Oligopolio¹⁸ per il prodotto finito.

2.8 FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE: **RECUPERO**¹⁹

Il trend del mercato immobiliare nel Comune di Prato è ben rappresentato dai diagrammi che seguono, estratti in momenti diversi dalla sezione di analisi del mercato immobiliare della piattaforma

¹¹ Il saggio di profitto atteso sarà ovviamente diverso e significativamente superiore rispetto ai saggi di rendimento di un ordinario investimento finanziario "di risparmio": per la necessità di un immobilizzo di capitale su orizzonti temporali estesi prima di vederne i frutti; per la stessa incertezza sulla loro entità, nella consapevolezza di operare in condizione di incomprimibilità dei costi economici storici: in particolare costo di acquisto del fattore "terra" e costo di costruzione (noli, materiali e lavoro). Dall'orizzonte temporale esteso derivano numerosi fattori di alea: sull'evoluzione futura dei costi finanziari di sviluppo dell'iniziativa, per effetto della variabilità dei tassi d'interesse; sull'evoluzione futura delle quantità domandate del prodotto e dei prezzi offerti per lo stesso; sull'ammontare stesso dei costi economici di sviluppo dell'iniziativa, per fattori istituzionali (modifica degli standard edilizi e della fiscalità) come per modifiche alla qualità minima richiesta dal mercato per il prodotto

¹² Il caso dello studentato (con l'eventuale associazione di una compatibile destinazione turistica residenziale) comporterebbe uno slittamento della classe di domanda potenziale per il complesso nello stato di completamento, in ragione sia dell'ammontare delle risorse finanziarie richieste per l'acquisto non frazionato sia delle capacità gestionali di cui dovrebbe necessariamente disporre l'acquirente. Ovviamente ciò non potrebbe non avere riflessi sulla forma di mercato rappresentata al punto 2.7 successivo

¹³ per renderlo rispondente alle aspettative in termini di morfologia, estetica e adeguatezza tecnologica

¹⁴ dell'effettivo costo finale dell'acquisto, delle prestazioni e dei tempi necessari alla disponibilità per l'uso

¹⁵ a parità di ubicazione e conformazione un alloggio nuovo spunta quotazioni anche significativamente superiori ad uno usato, ancorché rivalificato, conformemente a quanto in linea di principio prevedibile

¹⁶ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato

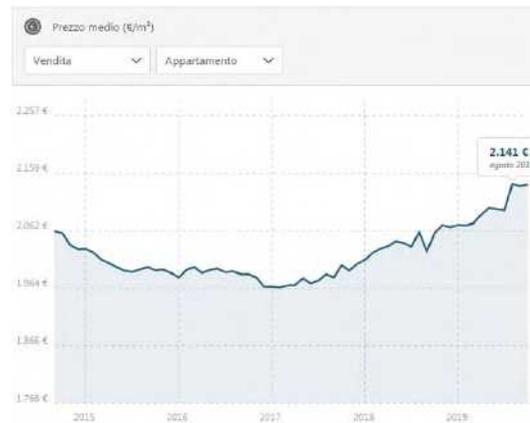
¹⁷ Concorrenza monopolistica ristretta: la forma di mercato è caratterizzata da limitate classi di offerenti e di compratori e il prodotto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Pur in condizioni istituzionali di libera concorrenza, la ristrettezza dell'offerta e delle classi di potenziali acquirenti e la non omogeneità del prodotto fanno assumere al processo di formazione del prezzo caratteri speciali di "aleatorietà" in ragione dei significativi poteri discrezionali sia dal lato dell'offerta che della domanda

¹⁸ Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato

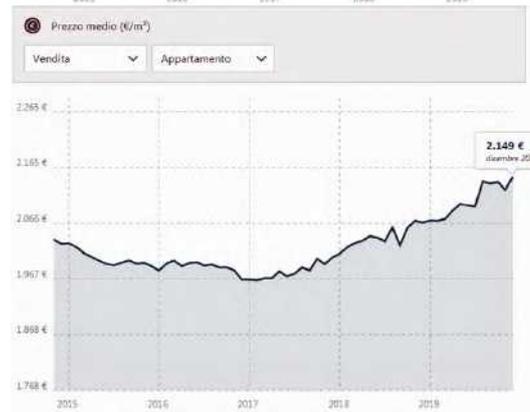
¹⁹ i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere

web Immobiliare.it²⁰

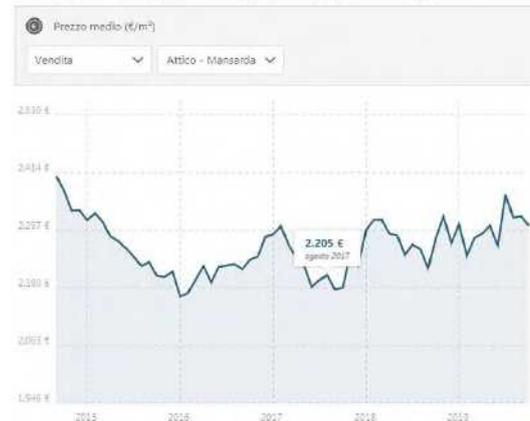
14 Novembre 2019
Appartamento



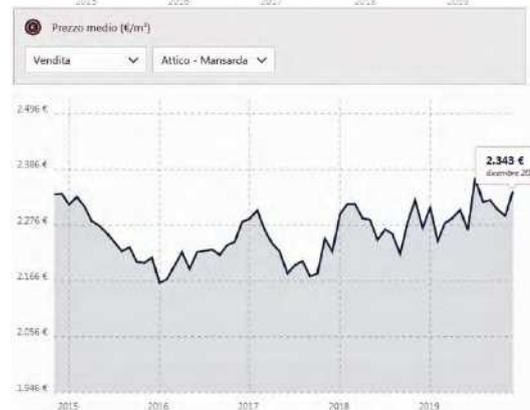
3 Gennaio 2020
Appartamento



14 Novembre 2019
Attico - Mansarda



3 Gennaio 2020
Attico - Mansarda



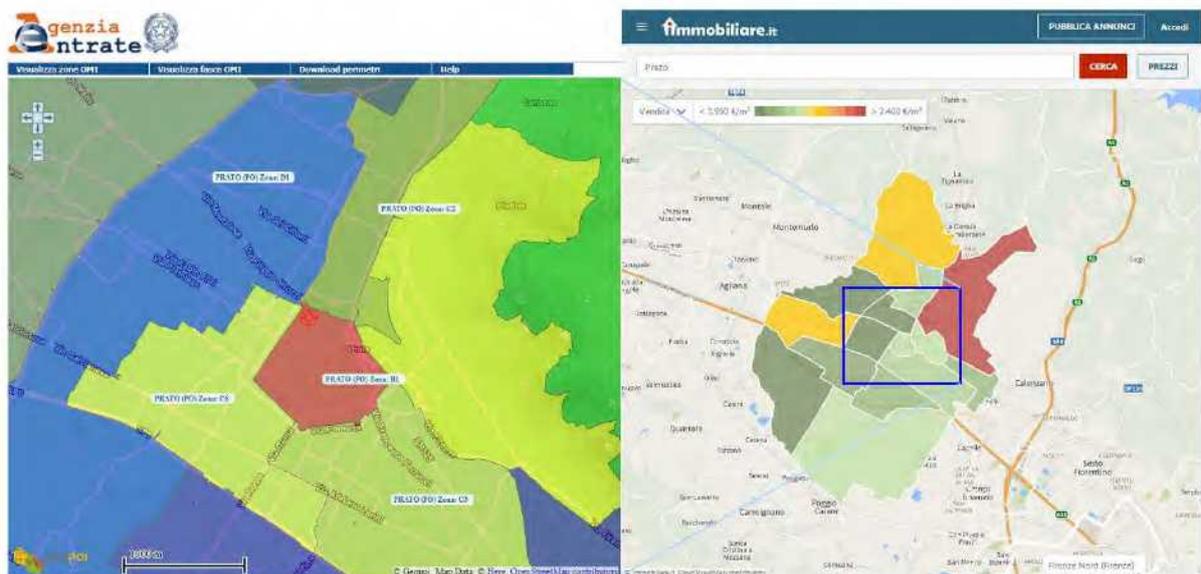
²⁰ <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/prato/>

Pur trattandosi di “bid prices”²¹, i diagrammi rappresentano bene l’evoluzione del “sentiment” del mercato nel corso degli anni fra il 2015 ed oggi: se i prezzi richiesti sono risultati in discesa fino a tutto il primo semestre del 2017, da allora sono in crescita, seppur con un rallentamento nell’ultimo quadrimestre, rappresentando evidentemente una crescente vivacità della domanda di abitazioni (per uso diretto o investimento).

Interessante il raffronto fra i diagrammi relativi al trend dei prezzi per la tipologia “Appartamento” e quelli relativi alla tipologia “Attico-Mansarda”. Pur nella maggior erraticità dell’andamento dei secondi, verosimilmente legata alla più ridotta numerosità dei beni offerti sul mercato, la ripresa della domanda appare anticipata di circa un anno rispetto alla tipologia di minor prezzo, con un premio sul prezzo della tipologia più banale nell’intorno inferiore del 10%.

La distribuzione territoriale dei livelli medi di prezzo è rappresentata nella tavola seguente, nella quale le zone di mercato enucleate dalla piattaforma Immobiliare.it sono associate alle zone di mercato dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate – Territorio:

Prato - Zone di mercato 2019



In termini relativi Immobiliare.it individua le zone di prezzo più elevato (in termine di “bid prices”) del territorio comunale nella fascia pedecollinare a nord-est, con richieste medie prossime o superiori a 2.400 €/mq, seguita da quella a nord-ovest a pari merito con la zona di Galciana-S.Ippolito a nord dell’Autostrada A11²², e infine in posizione intermedia il Centro Storico e la fascia lungo il corso del fiume Bisenzio e verso l’accesso autostradale di Prato-Est.

Rapportate le ultime alla zonizzazione OMI, il loro ambito si sovrappone quasi esattamente alla zona OMI B1 (Centro Storico), alla zona C3 ed alla porzione più settentrionale della C2.

Le zone OMI D1 e C6 ed il margine meridionale della C2, a nord e ovest nell’immediata prossimità del Centro Storico, ricadono fra le fasce di “bid-prices” di minor livello del comune.

Analizzando le quotazioni di mercato dell’Osservatorio, quest’ultime fondate sui prezzi di transazioni effettivamente accadute nel periodo di riferimento, possiamo precisare le considerazioni

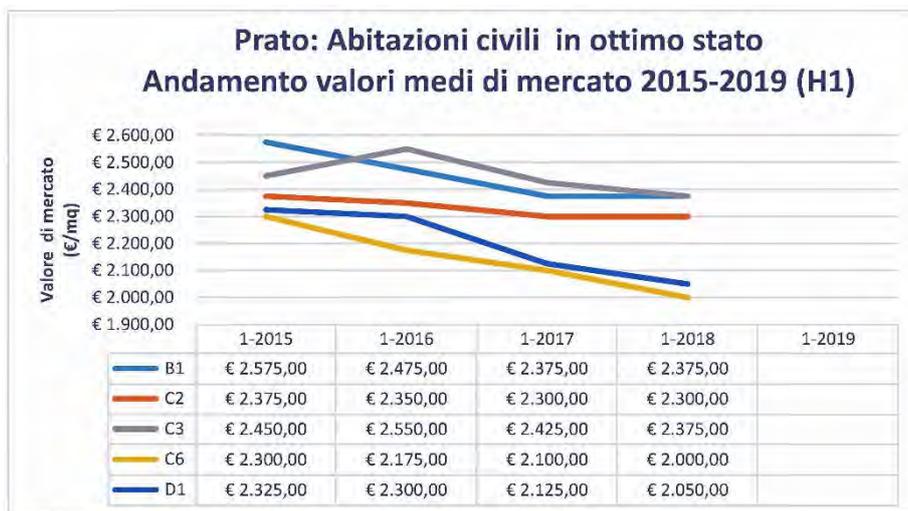
²¹ Prezzi cioè non corrispondenti a transazioni effettive, ma medi richiesti dai venditori per gli immobili offerti in vendita sulla piattaforma al momento della rilevazione

²² Quest’ultima posizione solo in apparenza imprevedibile, ma giudico conseguente all’effetto congiunto di una elevata accessibilità all’area metropolitana (garantita dalla presenza del casello di accesso all’A11 di Prato-Ovest) e della presenza di significativi inserimenti recenti di edilizia nuova residenziale e terziaria

desumibili dai dati della piattaforma Immobiliare.it.

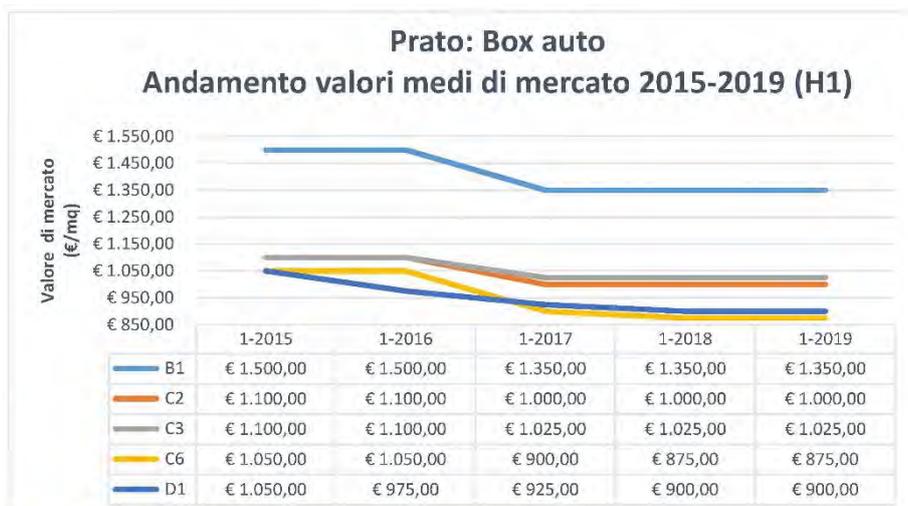
Assunto come riferimento per gli appartamenti uno stato conservativo dell'immobile qualificato come "ottimo"²³, senza troppo errore riferibile a immobili nuovi o assimilabili, e mediati i valori minimi e massimo per i primi semestri degli anni dal 2015 al 2019, otteniamo i seguenti valori e tendenze²⁴ (zone OMI B.1, C.2, C.3, C.6 e D.1):

- per gli appartamenti



Fonte: ns. elaborazione su dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate-Territorio

- per i box auto



Fonte: ns. elaborazione su dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate-Territorio

Relativamente agli appartamenti riscontriamo in sostanza la graduatoria fra le zone risultante

²³ "Con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare può trovarsi in condizioni ottime, normali o scadenti, degradate.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- Pavimenti
- pareti e soffitti
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento

Sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo risulta:

ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo almeno buono per otto degli elementi indicati in tabella n. 6 ..." [N.d.R. dalla tabella: a) rivestimento pavimenti; b) rivestimento pareti; c) infissi interni; d) infissi esterni; e) impianto elettrico; f) impianto idrico sanitario; g) impianto riscaldamento; h) soffitti; i) servizi igienico sanitari; l) allarme/antintrusione] – Glossario delle definizioni Tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, Agenzia del Territorio Tecnoborsa, Ver. III – 2008, pag. 190

²⁴ Il dato 2019 Appartamenti è mancante perché non rilevato da OMI, evidentemente in assenza di trasferimenti di proprietà del tipo nel 1° semestre dell'anno

dai dati della piattaforma Immobiliare.it, con le zone C.6 e D.1 in posizione nettamente peggiore rispetto alle altre; quanto ai prezzi, la zona B1 (Centro Storico) nella quale si colloca lo sviluppo vede valori decrescenti fino al 2017 per una successiva stabilità al minimo raggiunto (€/mq 2.375,00). La zona C.3 (Montegrappa, Romito, Repubblica, Mezzana) partendo nel 2015 da un livello di prezzi inferiore alla B.1, la supera nel 2016, per poi diminuire con ritmo decrescente nei due successivi fino a coincidere con la B.1 nel 2018.

Seppur nella diversità dei fattori di formazione del prezzo²⁵ è possibile quindi considerare le due zone come "comparabili", almeno nel breve periodo.

La zona C.2 si colloca un gradino più in basso delle precedenti (ma deve scontarsi la diversità del suo margine sud rispetto al resto dell' ambito), tuttavia con un andamento dei prezzi sostanzialmente simile (stabilità nell' ultimo periodo di rilevazione).

Circa i box auto, non sorprendentemente la zona B.1 (Centro Storico) presenta livelli di prezzo di gran lunga più elevati delle restanti zone (del 30% maggiori delle migliori seconde e con un rapporto commerciale rispetto ai valori residenziali superiore al 50% ordinario²⁶) e con loro andamento che segue quello dei prezzi della residenza (decrescita fino al 2017 e successiva stabilità).

In conclusione dell' analisi si deducono i seguenti punti:

- a) **un apprezzamento nell' intorno inferiore del 10% della tipologia Attico/Mansarda rispetto al generico appartamento;**
- b) **il significativo apprezzamento dei box auto nel contesto del Centro Storico (zona OMI B.1)**
- c) **la comparabilità della zona B.1 d' ubicazione dello sviluppo immobiliare con le zone C.3 (Montegrappa, Romito, Repubblica, Mezzana) e, con la dovuta attenzione, C.2 (Ciardi, Bologna, Galilei, Coiano)**
- d) **una fase di mercato, generale per il comune e specifica delle zone di mercato esaminate, di "recupero", con attenzione alle condizioni di incertezza generate dalla contingenza economica del distretto, economico-politica generale.**

3.0 – STIMA DEI VALORI

3.1 - SCOPO DELLA STIMA

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale la valutazione è richiesta. Dal postulato dello scopo discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito si riferisce al valore di mercato (market value) della materia dell' esecuzione.

Assunta come **definizione di valore di mercato** quella indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1: "*L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*"²⁷, devo tuttavia osservare che

²⁵ Che, in prima approssimazione ed a parità di altre condizioni, giudico guidata per la zona C.3 dalla minore densità del tessuto e dalla migliore accessibilità all' area metropolitana, per la zona B.1 dall' attrattività dell' ambiente storico, dalla sua tranquillità e dalla dotazione articolata di servizi

²⁶ Il valore medio della superficie di €/mq 1.350,00 rilevato da OMI per i box è circa il 57% di quello rilevato per gli appartamenti con stato manutentivo "ottimo" (€/mq 2.375,00 al 2018)

²⁷ Non diverse la definizione degli IVS 2017 ("*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion*" - IVS 104 Bases of value, capo 30.1) e quella contenuta nelle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 novembre 2018 – R.1.2.1, che peraltro richiama il Regolamento 575/2013/UE

questa base di valore è applicabile senza difficoltà solo agli immobili che saranno il prodotto della trasformazione (appartamenti d'abitazione e box auto) dell' originario e non più esistente compendio immobiliare posto a garanzia del credito.

Per la sua singolarità²⁸ e per la sua natura di "bene intermedio" già discusse ai precedenti capi, l' immobile staggiato "nello stato qual è" richiede in realtà una base di valore diversa, meglio esprimibile come "fair value" (valore equo): *"the amount for which an asset could be exchanged, or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction"*²⁹, ovvero "il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, tra parti consapevoli e disponibili, in una transazione tra terzi indipendenti", ammettendosi per questo tipo di beni e per questa base di valore un approccio estimativo indiretto dettato dall' impossibilità di rilevare evidenze di mercato utilizzabili significativamente nella comparazione diretta. **Avremo come scopo della stima l' individuazione di un valore che soddisfi le condizioni di ragionevolezza agli occhi di un acquirente che intende trarre dall'investimento l'utilità speciale di un profitto appropriato nel contesto delle proprie condizioni operative, delle condizioni di mercato esistenti e prevedibili, dei vincoli tecnico-economici precostituiti e di quelli istituzionali posti dalla normativa esistente.**

3.2 - PROCEDIMENTO DI STIMA

Accertata nel caso l' impossibilità di individuare comparabili cui far riferimento diretto in modo significativo, il procedimento di stima adottato è quello dettagliatamente indicato dall' Appendice A2 alle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie", ABI 2018, dove il valore emerge con l' applicazione del metodo della trasformazione come "differenza tra i ricavi ottenibili mediante la vendita/ la locazione dei beni finiti e i costi di realizzazione dell'intervento", con adeguata considerazione del margine del developer e della tempistica di sviluppo attraverso l' analisi dei flussi di cassa scontati (DCF Analysis).

3.3 - STIMA DEI RICAVI

Richiamate consistenza e qualità del prodotto secondo quanto rappresentato al 1.3 che precede, la sua valorizzazione è stata condotta nel modo più appropriato stimandone il valore della porzione residenziale con approccio MCA (Market Comparison Approach).

Coerentemente all' analisi del segmento di mercato, sono stati individuati 6 recenti "sviluppi immobiliari" per i quali potesse definirsi concluso il ciclo di realizzazione (denominati nella tabella allegata "RGEI 181/2019 – Nuove costruzioni: tempi di costruzione e vendita" come: Via del Romito, Ed. 1 – Ed. 2 – Ed. 3; Via Nesti; Via S. Gonda; via N. Tommaseo; Piazza S. Marco e Via Ciampi). Per ognuno di essi, attraverso i dati ricavabili dalla consultazione dell' Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Prato, dal Catasto Fabbricati e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono state elaborate le informazioni relative alla consistenza in termini volumetrici presuntivi e di n. alloggi, alla durata del procedimento, del cantiere e dei tempi di vendita, in generale dei tempi di sviluppo dell' iniziativa (individuali e medie). Si rinvia per il dettaglio alla tabella "RGEI 181/2018 – Nuove costruzioni: tempi di esecuzione e vendita".

Una verifica di rilevanza, tenuto conto di ubicazione, data di conclusione del processo, tipologia

²⁸ Complesso di suolo edificabile e strutture utilizzabili solo nel quadro di un investimento che completi la trasformazione del sito, nel quadro consentito dalle norme urbanistico-edilizie e secondo i vincoli posti da quanto già realizzato, in vista di ottenere beni vendibili ad un lucro

²⁹ Paragrafo 9 IAS 39; in ambito immobiliare paragrafo 90 IVS 2017, capi 2.7 e 2.8 del Codice delle Valutazioni Immobiliari, V edizione, 2018

di promotore immobiliare (developer) e connotati qualitativi, ha portato a escluderne 4 con restrizione dell' analisi MCA ai soli "Romito" e "Nesti", tutti in zona OMI C.3: il primo con chiusura della realizzazione nel 2017 per gli edifici 2 e 3, il secondo con chiusura del cantiere e delle vendite nel 2018.

Sono stati estratti, con criteri di significatività per taglio e quota di piano degli alloggi, sette contratti di compravendita (tre relativi all' intervento di via del Romito; quattro quello di Via Nesti):

- A - Notaio Marchi 7/2/2018 Rep. 6099 Nota di Trascrizione 1077/2018 (Nesti);
 - B - Notaio Marchi 8/2/2018 Rep. 6105 Nota di Trascrizione 1025/2018 (Nesti);
 - C - Notaio Marchi 10/5/2018 Rep. 6562 Nota di Trascrizione 3719/2018 (Nesti);
 - D - Notaio Volkhart 22/12/2016 Rep. 25505 Nota di Trascrizione 9226/2016 (Romito);
 - E - Notaio Volkhart 6/6/2017 Rep. 25732 Nota di Trascrizione 4230/2017 (Romito);
 - F - Notaio D'Agliana 5/7/2018 Rep. 3382 Nota di Trascrizione 5480/2018 (Romito);
 - G - Notaio Marchi 5/4/2018 Rep. 7959 Nota di Trascrizione 2974/2018 (Nesti);
- con successiva finale esclusione del 7°, sopra indicato con la lettera G.

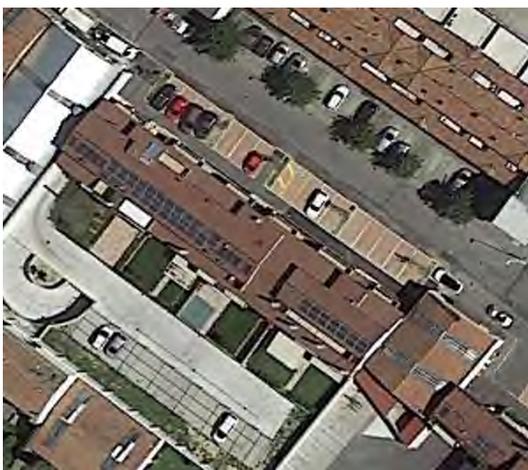
La valutazione MCA è stata condotta separatamente su ciascuno degli alloggi dello sviluppo, assumendo i rapporti di mercato d'uso³⁰ per l'area ed escludendo dalla valutazione il box pertinenziale di legge, con due diverse procedure di calcolo: una volta sui comparabili riferibili all' intervento di Via Nesti; la seconda sui comparabili estratti dall' intervento di Via del Romito.

Questa logica è stata adottata essendomi riservato di valutare separatamente la porzione dello sviluppo di Via [omissis] dedicata a box auto, e per verificare quanto potesse influire sui valori la diversità tipologica dei due complessi assunti a riferimento per la comparazione.

L' intervento di via del Romito è infatti caratterizzato, diversamente dall' intervento di Via [omissis], da una dimensione significativa del complesso, con edifici di altezza elevata e condomini numerosi (soluzione non troppo apprezzata nel mercato Locale).

Più simile all' intervento di Via [omissis] è l' intervento di Via Nesti: edifici di altezza contenuta e condomini poco numerosi.

Sviluppo immobiliare in Via E. Nesti



Sviluppo immobiliare in Via del Romito



Il saggio storico di variazione dei prezzi, necessario all' aggiustamento temporale marginale dei prezzi in ragione del diverso momento di stipula dei contratti, è stato determinato nel -1,78% sulla base delle quotazioni OMI per la Zona C3 nella quale si collocano ambedue gli interventi assunti come

³⁰ Per la determinazione delle Superfici Convenzionali Commerciali (SCC) sono stati perciò adottati i seguenti rapporti di mercato: 1,00 il coefficiente per le superfici in uso abitativo propriamente detto; 0,75 per soppalchi e mansarde abitabili; 0,60 per verande; 0,50 per autorimesse e 0,35 per stalli di parcheggio; in 0,25 per l'uso di balcone non arredabile e 0,40 per terrazza d'attico; 0,20 per soffitte o cantine ed infine in 0,10 per il giardino privato (da ridursi a 0,05 per le superfici eccedenti i 200 mq)

comparabili e che, per quanto esposto al punto 2.8 del Rapporto, possiamo ritenere nel breve periodo sovrapponibile alla Zona B1 (Centro Storico) dal punto di vista della dinamica dei prezzi.

Il calcolo del saggio di variazione è rappresentato nelle due tabelle "Quotazioni OMI 2017-2018" e "Quotazioni OMI 2016-2019" allegate al seguito, precisando che corrisponde a quello calcolato sulle quotazioni massime per il periodo 2016-2018 distribuito su 3 anni anziché 2 in ragione della costanza dei prezzi nell'ultimo. Ciò conduce in una lieve sottovalutazione dei risultati coerente con il criterio di prudenza che ho stabilito di adottare nel processo di stima.

Il risultato analitico di ciascuna delle 18 stime eseguite è riportato nelle schede allegate come Fascicolo 1 "Stime MCA – Schede Alloggi".

I risultati di stima sono stati successivamente sintetizzati nella tabella "Stima MCA: tabella riassuntiva alloggi" inclusa nel Fascicolo 2 "Tabelle di sintesi MCA e stima del valore atteso dalla vendita del complesso" allegato al Rapporto. In essa sono riportati per ogni alloggio il valore massimo, il valore minimo ed il valore in prima ipotesi attribuito oltre che i valori della divergenza assoluta.

Si constata facilmente che l'indice di divergenza delle singole stime è sempre migliore nel caso che la valutazione sia stata condotta sul complesso di Via E. Nesti piuttosto che sul complesso di Via del Romito (non sorprendentemente, visto le diverse caratteristiche dei due interventi già sottolineate). Si è quindi calcolato per sommatoria il valore della porzione residenziale dello sviluppo di Via del Romito in € 2.226.000,=.

Tale valore è stato poi corretto con criterio prudenziale, a tener conto dei non entusiasmanti indici di divergenza che comunque si manifestano per gli alloggi 1, 2, 4 e 5³¹, in quello più modesto di € 2.160.000,00, calcolato con arrotondamento attribuendo agli stessi alloggi il valore minimo risultante per essi dall'analisi con procedura MCA su base Via Nesti. Il valore complessivo stimato di € 2.160.000 risulta in un valore atteso unitario di €/mq 2.300,00, certamente coerente con le fasce di variabilità rilevate da OMI per la zona e per il tipo nel 2018 (min. 2.200 – max 2.550).

Assunte equivalenti nel breve periodo le Zone B.1 dello sviluppo e C.3 dei comparabili, è comunque indubitabile che l'intervento di Via [omissis] gode a completamento di qualità ambientali (prestigio e panoramicità) diverse e maggiori degli altri. Di ciò ho voluto tener conto con la conclusiva elaborazione nella tabella "Stima MCA: Valore atteso dalla vendita del complesso", nella quale ho attribuito a ciascun alloggio premi di piano e di panoramicità stabiliti (discrezionalmente, nel caso non volendo ricorrere per semplicità ad elaborazioni con modalità "sistema di stima") in misura percentuale al valore base attribuito con procedimento MCA. La sommatoria dei premi (negativi e positivi) risulta in ulteriori € 35.000,00 che portano la definitiva stima del valore che può attendersi dalla vendita della porzione residenziale all'importo di € 2.195.000,-.

Per la porzione dello sviluppo destinata a autorimessa non ho ritenuto che alla generalità dei box auto potessero semplicemente applicarsi i valori unitari risultanti dall'applicazione dei rapporti mercantili, giustificati solo per i box "pertinenziali" che certamente forniscono ai proprietari una maggiore comodità d'uso derivante dalla prossimità. A questi ultimi, individuati in ragione di numero in 9 come gli alloggi, stimo possa applicarsi un valore di €/mq 1.150,00³². Per i restanti si deve ammettere un valore atteso minore, in ragione dell'impatto che l'offerta di 81 garage può avere su un mercato locale pur fortemente deficitario di immobili con tale destinazione d'uso³³. Sulla base delle quotazioni OMI e di una ricerca svolta sul portale Immobiliare.it per individuare numero e "bid prices" di box auto offerti in vendita in un raggio di 600 ml dallo sviluppo, stimo ragionevole un valore atteso di €/mq 1.000.

³¹ Ritengo per l'eccezionale estensione, in rapporto alla superficie propriamente abitabile, delle superfici destinate a logge

³² Da 2.300 * 0,50

³³ L'indagine svolta tramite la piattaforma StimatrixCity enumera per i fogli di mappa 47, 48, 49 e 50 corrispondenti al Centro Storico (Zona B.1) individua 3.642 unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1, A/2 e A/3 (con esclusione quindi di quelle destinate ad ufficio o negozio o laboratorio) a fronte di sole 922 appartenenti alla categoria C/6 (garage). Per altro verso la ricerca di potenziali compravendite per la categoria C/6, limitata al solo foglio 47 nel quale si ubica lo sviluppo, enumera 23 possibili trasferimenti di proprietà su una popolazione di 249 u.i. del tipo, su un periodo di 24 mesi

Conclusivamente, con riferimento all' ultima tabella menzionata stimo in € 2.195.000,- il valore della porzione residenziale dello sviluppo, in € 210.000,- il valore ricavabile dalla vendita dei box pertinenti ed in € 1.620.000 quello ricavabile dalla vendita dei restanti; **il tutto per un valore atteso dalla vendita del complesso stimato in € 4.025.000,00.**

Il Piano Operativo Comunale concede un incremento di Superficie Edificabile (SE) di 200 mq rispetto ai limiti del Piano di Recupero nel cui quadro è stato elaborato il progetto dello sviluppo immobiliare.

Se il plus virtuale di Superficie Edificabile fosse ricondotto direttamente a SUL residenziale, magari applicandogli il valore medio unitario stimato di €/mq 2.300,- si commetterebbe certo un errore di entità indeterminata, allo stato delle cose: non è affatto detto, in assenza di verifiche progettuali, che tale plus sia integralmente accoglibile nel contesto di quanto oggi realizzato; non è possibile stabilire a quale porzione dello sviluppo residenziale sia attribuibile e in che modo verrebbe a modificare la configurazione di progetto base della valutazione; di conseguenza non è dato sapere in quale misura modificherebbe i costi di trasformazione e la tempistica più oltre stimati. In conclusione, **qualsiasi attribuzione di valore monetario al plus di SE avrebbe connotati di discrezionalità troppo aleatori per essere accolti all' interno del procedimento di stima adottato.**

Considerato d'altra parte che la stima è svolta in vista della valorizzazione dello sviluppo nel contesto di un procedimento di espropriazione forzata, e che l' omessa considerazione del valore di tale plus superficario virtuale non potrebbe comunque comportare una sottovalutazione del compendio di entità superiore all' ordinaria alea d'asta, ritengo miglior soluzione al problema limitarsi a sottolineare la possibilità di modificare il progetto di riferimento incrementandone la consistenza fino a 200 mq di SE mantenendo come valori di riferimento quelli risultanti dal procedimento di stima.

3.4 - STIMA DEI COSTI

La stima dei costi dello sviluppo è stata condotta sulla scia delle indicazioni dell' Appendice A2 alle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" altrove già menzionata.

Sono stati quindi stimati, con le modalità richieste dalle menzionate Linee guida:

1. i costi di acquisto in asta
2. il contributo di costruzione, nelle sue componenti di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
3. il costo delle opere da realizzare in adempimento dei prevedibili obblighi convenzionali da assumersi con il Comune di Prato, in ragione della richiesta di convenzione urbanistica posta dalle NTA del PO;
4. i costi relativi a prevedibili prestazioni professionali
5. i costi per spese generali di gestione d'impresa (specifiche dello sviluppo)
6. i costi di commercializzazione del prodotto
7. i costi diretti (tecnici) di costruzione
8. la tempistica necessaria alla chiusura dell' investimento e lo svolgersi di costi e ricavi all' interno di questo orizzonte temporale.

Non sono stati previsti oneri finanziari diversi dal costo opportunità del capitale impiegato, nell' assunto che l' intervento sia attuato in assenza di leva creditizia (nel vincolo però di una bancabilità dello stesso). La natura professionale del promotore immobiliare ha fatto escludere dalla considerazione l' Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), nell' assunto che la sua dimensione operativa non faccia sorgere credito d' imposta (saldo IVA positivo o nullo). Il margine (utile) lordo del promotore immobiliare (developer) avendo adottato la metodologia DCF è incluso nel tasso di attualizzazione di costi

e proventi, opportunamente determinato in ragione della rischiosità dell'investimento. È stato assunto un tasso di attualizzazione unico per costi e proventi, assumendo che la dimensione operativa del promotore immobiliare consenta un immediato reinvestimento dei proventi alle stesse condizioni assunte per l'iniziativa.

L'insieme delle elaborazioni relative a questa sezione, diretta alla stima del valore di mercato (o meglio, del "fair value") dello sviluppo, sono raccolte nel Fascicolo 3 "Analisi dell'investimento e determinazione del prezzo base d'asta".

3.4.1 - i costi di acquisto in asta

La stima, condotta con successive approssimazioni convergenti sul "fair value" dello sviluppo e secondo le indicazioni di delegati alla vendita del Tribunale, determina i costi relativi in € 6.397,12³⁴ assunto che gli onorari del delegato e relativi gravami si ripartiscano in parti uguali fra procedura e acquirente. Si rinvia alla tabella "Stima dei costi di completamento: Costi di acquisto in asta".

3.4.2 - il contributo di costruzione

Il calcolo del contributo è avvenuto con procedura web del Comune di Prato, riferendosi per i parametri base alle quantità del progetto architettonico di cui alla PE [omissis]/2014 assunta quale riferimento per la stima del valore dei ricavi. Al lordo degli oneri scomputabili assommano a € 277.531,94, al netto degli oneri compensati a € 149.518,34 rateizzabili in 6 rate semestrali per un costo di complessivo di € 151.013, 53 interessi inclusi.

Presso l'Amministrazione Comunale di Prato ho reperito traccia dei pagamenti effettuati dal developer esecutato per un importo complessivo di € 118.344,90 inclusi interessi per pagamento rateizzato, al netto di interessi per 116.256,55.

Secondo il dettato dell'Allegato 2 al Regolamento Edilizio Comunale "Modalità di determinazione dei contributi di costruzione", sezione "Completamento lavori e varianti in corso d'opera", tali somme dovrebbero tenersi a credito del developer al momento della rideterminazione del contributo. Non ho però ottenuto certezza che questo possa applicarsi al caso, decidendo perciò di procedere a titolo prudenziale come al punto 3.3 precedente in riferimento al plus di SE disponibile.

3.4.3 - i costi convenzionali

Avuto riguardo agli accordi convenzionali preteriti, i contenuti dei quali sono tuttavia richiamati dalla destinazione urbanistica vigente, e considerato che nella documentazione amministrativa raccolta c'è un computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare in adempimento approvato dall'Amministrazione Comunale nell'importo (aprile 2014) di € 251.265,66, i costi convenzionali per opere urbanizzative da cedere al Comune di Prato sono oggi stimabili in € 258.600,- su semplice aggiornamento dei valori di computo su base indice nazionale Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (+ 2,9%).

3.4.4 - i costi per prestazioni professionali

Calcolati in misura percentuale del costo delle opere di completamento, li stimo nell'importo di € 122.600,-.

3.4.5 - i costi per spese generali di gestione dello sviluppo

Calcolati in misura percentuale del 7,5% sul costo economico totale dello sviluppo, ovviamente

³⁴ Ovviamente al netto di IVA sull'acquisto

al netto delle stesse, li stimo nell' importo di € 228.400,-.

3.4.6 - i costi di commercializzazione

Calcolati in misura percentuale del 2% sul valore del prodotto, ad includere spese promozionali e contratti di agenzia, li stimo nell' importo di € 80.500,-.

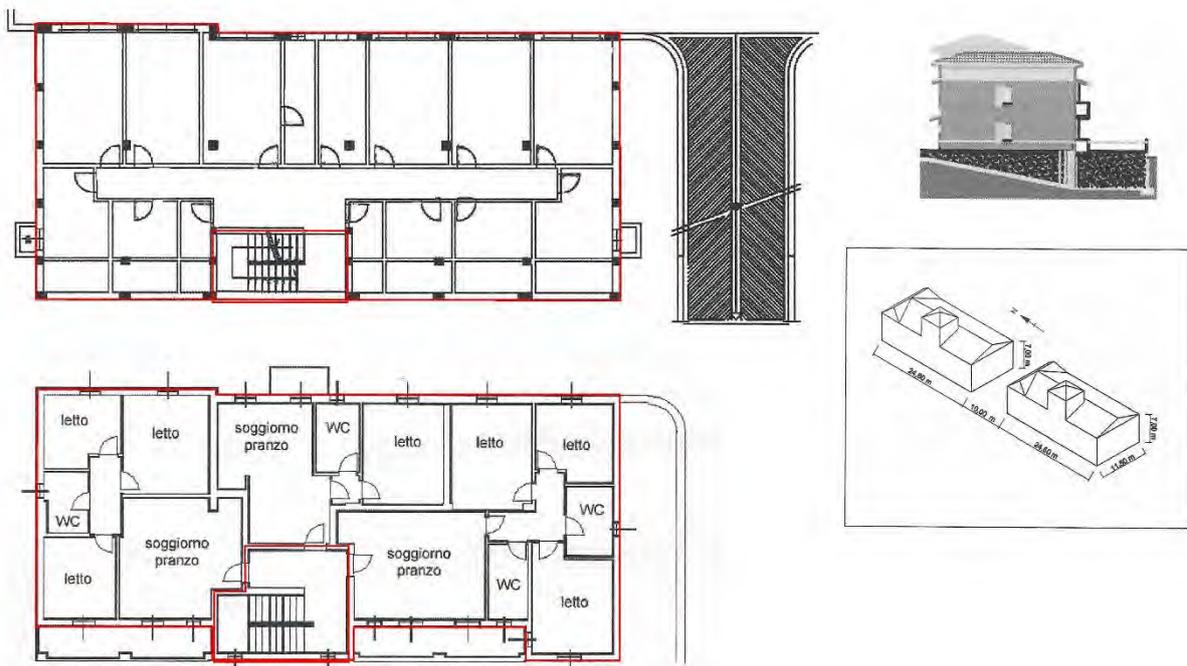
3.4.7 - i costi diretti (tecnici) di completamento

È stato impossibile reperire il computo metrico estimativo del progetto dello sviluppo. D'altra parte la congiunta considerazione dei limiti di tempo e di risorse posti dall' incarico e dell' incertezza circa le qualità di dettaglio che le scelte dell' investitore vorranno perseguire, in ragione di proprie valutazioni sulle condizioni prospettive di mercato e della propria politica di marketing, mi hanno fatto ritenere inappropriata perché inutilmente deterministica una stima del costo di natura analitica, secondo la classica procedura del computo metrico-estimativo.

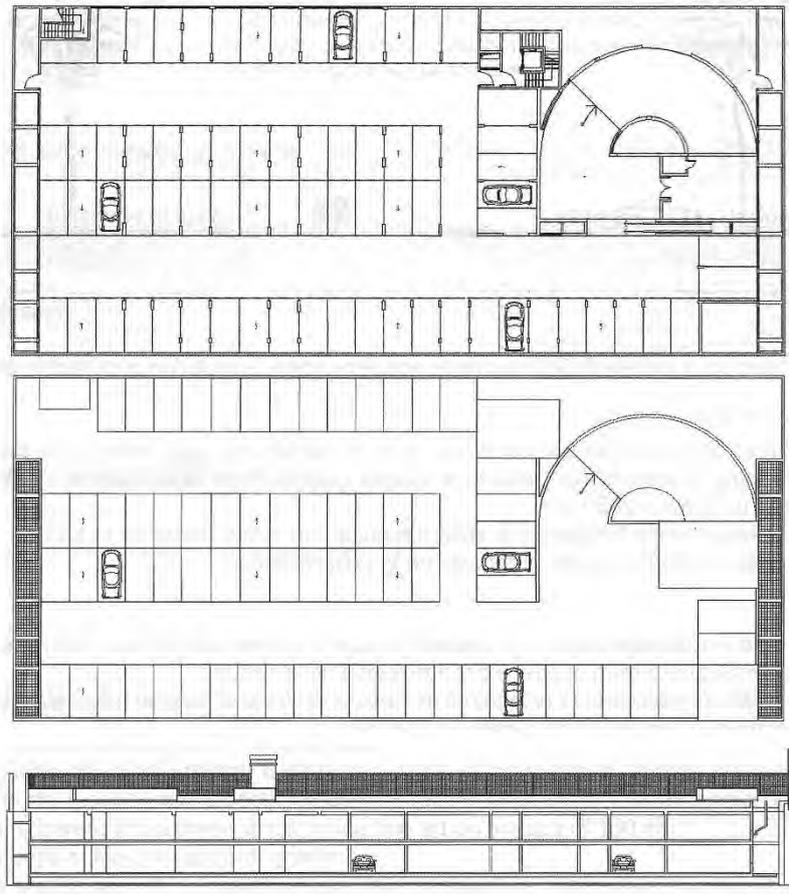
Ho perciò adottato la procedura correntemente usata per la stima dei costi di sviluppo in sede di progettazione preliminare, attraverso comparazione parametrica del progetto base di Via [omissis], nello stato di avanzamento quale risulta da rilievo, con schede-progetto pubblicate e comparabili, ciascuna corredata dei relativi dati geometrici di progetto, capitolato sommario, costi tecnici di costruzione e tempi di esecuzione. Nel caso ho fatto riferimento al testo A. Bassi, "Costi per tipologie edilizie", Maggioli II ed. sett 2014, in particolare alle schede: 1.3 Palazzina residenziale, per la porzione residenziale dello sviluppo; 5.9 Autorimessa interrata, per la porzione destinata a box auto.

Gli immobili di riferimento sono sommariamente rappresentati come segue:

la palazzina



L' autorimessa interrata



I calcoli e le assunzioni necessari alla stima sono rappresentati nelle tabelle "Stima dei costi di completamento: Costi tecnici Edificio Resid.le" e "Stima dei costi di completamento: Costi tecnici Parcheggio Int.to". Trattandosi di costi aggiornati alla data di stampa della pubblicazione, ho ovviamente proceduto al loro aggiornamento con le stesse modalità adottate per la stima dei costi convenzionali. Nel caso della residenza ho infine incrementato discrezionalmente del 13% i costi di completamento (al netto cioè delle strutture già realizzate) per adeguamento agli standard prestazionali e di finitura del segmento di mercato assunto nella stima di valore del prodotto.

Conclusivamente stimo il costo tecnico di completamento dello sviluppo in € 1.855.500,-, di cui € 723.000,- per il completamento della parte residenziale, € 873.900,- per l'autorimessa interrata ed € 258.600,- per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria convenzionali.

Nella tabella "Stima dei costi di completamento: GANTT Lavori e costi totali e periodali" del Fascicolo 3 ho rappresentato sotto forma di diagramma di Gantt il presumibile sviluppo delle opere e quindi dei costi relativi.

Il complesso dei costi stimati di completamento dello sviluppo è infine rappresentato nella tabella "Stima dei costi di completamento: Tabella riassuntiva costi economici" del menzionato Fascicolo.

3.4.8 – la tempistica necessaria alla chiusura dell' investimento

In base ai casi di sviluppo analizzati e di cui ho dato riferimento al punto 3.3 con rinvio alla tabella "RGEI 181/2018 – Nuove costruzioni: tempi di esecuzione e vendita", dei relativi tempi di costruzione e di vendita, e dei tempi di esecuzione delle opere desumibili dalle schede-progetto adottate in sede di stima dei costi tecnici di completamento, assumo come necessario orizzonte temporale

dell' investimento un periodo di 30 mesi a decorrere dalla data di acquisto dello sviluppo a quella di completamento delle vendite.

Alla tabella "Analisi dell' investimento: Sviluppo dei costi e ricavi totali e periodali" del Fascicolo 3 sono rappresentati in forma analitica e sintetica per trimestre sia i costi che i ricavi secondo il loro procedere nel tempo³⁵. Da questa è fra l' altro possibile desumere la massima illiquidità che dovrà sopportare il developer, stimata nel caso in € 2.704.455,74 al termine del trimestre 7 (8° dello sviluppo).

3.5 - **STIMA DEL FAIR VALUE³⁶ DELLO SVILUPPO**

Con le analisi precedenti sono stati acquisiti (stimati) tutti gli elementi necessari alla stima con metodologia DCF del valore dello sviluppo, salvo il saggio secondo cui procedere allo sconto dei flussi di cassa.

Il saggio esprime la remunerazione attesa dal developer dall' impiego del capitale proprio (equity) e da quello di prestito in ragione degli impieghi alternativi a lui possibili e del grado di rischiosità degli stessi. Il ricorso al capitale di prestito è in linea di principio motivato dalla possibilità di ottenere una migliore remunerazione del capitale proprio, oltre che dalla possibilità di meglio differenziare gli impieghi dello stesso. Nei fatti è decisamente insolito che investimenti di questo genere siano messi in atto senza ricorso al credito, concesso in ragione del merito di credito e dell' investimento e del prestatore.

Assunto che il developer abbia adeguata affidabilità, da interviste ad operatori del settore bancario³⁷ ho desunto che per essere "bancabile" un investimento immobiliare deve conseguire, a parità delle altre condizioni attinenti l'attendibilità dei valori e delle condizioni di mercato rappresentate, un ROI (Return On Investment) atteso non inferiore al 20% su base biennale. Questa condizione viene pertanto assunta come vincolo dell' analisi.

Dal punto di vista del developer il saggio di sconto deve, come detto, essere adeguato al rischio. In assenza di altri riferimenti ritengo che sia appropriato equiparare le condizioni di rischio di un investimento immobiliare a quelle di un credito privo di speciali garanzie, in specie al cosiddetto "Credito revolving".

Banca d'Italia rileva periodicamente i tassi praticati sul mercato del credito secondo le specifiche categorie contrattuali, pubblicando trimestralmente i tassi effettivi globali medi (TEGM) rilevati e determinando insieme i tassi soglia oltre i quali gli interessi sono da considerarsi usurari.

L' ultima rilevazione a valere per il 3° trimestre 2019 pubblicata con Decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 25/6/2019, espone per il Credito "revolving" un TEGM su base annua e per tutte le classi d' importo del 16,08% ed un Tasso Soglia del 24,08%.

Ho assunto perciò che nella condizione di vincolo data dalla bancabilità, il tasso di sconto dei flussi di cassa debba cadere all' interno di questa forchetta e quindi nell' intorno del valore medio del 20,8%.

³⁵ Già espresso il costo di acquisto dello sviluppo immobiliare, in realtà desunto più oltre (vds. Capo 3.5) con procedura ricorsiva di approssimazione

³⁶ Invece di Market Value per le considerazioni svolte al capo 3.1 precedente

³⁷ Ing. A. Cappellini, Intesa Sanpaolo – Valutazione immobili; Dr. R. Mari, Intesa Sanpaolo - Credito alle Imprese; Dr.ssa V. Gazzoli, MPS - Credito alle Imprese; altri

Con procedura di calcolo ricorsiva, di cui la tabella "Piano d'investimento e determinazione del prezzo base d'asta" del Fascicolo 3 è la rappresentazione terminale, deduco che il valore attuale dello sviluppo che insieme soddisfa le condizioni di bancabilità e di adeguata, in quanto attendibile, remunerazione dell'investimento sia di € 830.500,00, approssimazione per eccesso di quello calcolato di € 830.172,81 per il quale il Tasso Interno di Rendimento (TIR) del flusso di cassa si azzera, il ROI sul periodo di sviluppo di trenta mesi è del 22,92% e quindi su base biennale del 20,62%, il saggio di sconto del 19,50% e il MOL di € 750.400,-.

Conclusivamente, **stimo che il "fair value" (alias "valore di mercato") dello sviluppo immobiliare materia dell'esecuzione in Prato, Via [omissis] nc [omissis] (F. 47 del Comune, Particella [omissis]) sia di € 830.500,00 e che, per le considerazioni espresse in corso di esposizione, tale valore debba assumersi come prezzo base d'asta.**

Prato, 4 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1. Grafici di rilievo: n. 5 tavole dalla 2 alla 6 incluse
2. Tabella "RGEI 181/2018 – Nuove costruzioni: tempi di esecuzione e vendita"
3. Tabelle "Quotazioni OMI 2017-2018" e "Quotazioni OMI 2016-2019"
4. Fascicolo 1 – "Stime MCA – Schede alloggi"
5. Fascicolo 2 – "Tabelle di sintesi MCA e stima del valore atteso dalla vendita del complesso"
6. Fascicolo 3 – "Analisi dell'investimento e determinazione del prezzo base d'asta del compendio obiettivo"
7. Fascicolo 4 – "Altri allegati documentali": Tabelle quotazioni OMI per gli anni 2018 e 2019 e per le zone B.1 e C.3; Esiti della ricerca di "bid prices" per box/garage di superficie pari o superiore a 20 mq nell'intorno di 600 ml dallo sviluppo di Via [omissis]; Calcolo del contributo di costruzione (con procedura web Comune di Prato); Estratto contabile contributo sul costo di costruzione PE [omissis]/2004; Atto d'obbligo per Piano di Recupero di iniziativa privata (relativo a PdR [omissis]); Nota di trascrizione di atto integrativo di atto d'obbligo unilaterale; Perizia opere di urbanizzazione PE [omissis]/2014; Numeri indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (da sito di CCIAA di Firenze);

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Prato, iscritto all'Ordine degli Architetti, C.P.P. della Provincia di Prato con n. 67, Esperto Valutatore Immobiliare Certificato Accredia n. 1237:

in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2017 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (ed. 2018) ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, e nei limiti posti dall'incarico nel contesto di procedura espropriativa immobiliare, con la presente

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Prato, 4 gennaio 2020

Il Perito

arch. Rodolfo Tognocchi

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Rodolfo Tognocchi', is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'ORDINE ARCHITETTI' around the top edge, 'RODOLFO TOGNOCCHI' in the center, and '67' and 'PRATO' at the bottom. There are two small stars on either side of the name in the stamp.

RGEI 181/2018 - Nuove costruzioni: tempi di esecuzione e vendita

Ubicazione	Identificazione catastale			Pratica Edilizia (PE)		Consistenza		Durata procedimento			Durata cantiere				Dich.azione agibilità		Conclusione vendite													
	Zona	Foglio	Particella	ID	tipo	mc (sima)	Alloggi	Pres.ione	Rilascio	Giorni	Inizio	Sosp.ne	Ripresa	Fine	Giorni	Data	Giorni da ultimazione	Data	Giorni da inizio lavori											
Via Ristori - Ed. 3	C.3	62	1122	2812/2004	CE	11.340	42	30/4/04	22/1/07	997	16/1/09		3/7/17	3/7/17	3.090	22/11/17	142													
Via Ristori - Ed. 2	C.3	62	1117	2811/2004	CE	9.180	34	30/4/04	22/1/07		28/1/09		30/6/17		3.075	20/11/17	143													
Via Ristori - Ed. 1	C.3	62	1114	2813/2004	CE			30/4/04	22/1/07		16/1/09																			
Via E.Nesti	C.3	86	1920	1115/2012	PC	2.430	9	9/5/12	4/5/15	1.090	18/5/16		9/10/18	9/10/18	874			19/12/18	71	945										
Via E.Nesti	C.3	86	1921	1392/2012	PC	810	3	31/5/12	3/2/15	978	22/2/16		6/12/18	6/12/18	1.018															
Via S.Gonda	C.3	64	2391	828/2003	PC	8.370	31	9/4/03	21/5/05	773	4/8/04	26/8/05	25/1/08	2/10/08	638	9/10/08	7	26/3/09	175	1.695										
Via N. Tommaseo	C.6	61	915	375/2014	SCIA	12.960	48	19/2/14	19/2/14	-	19/2/14		23/9/15	23/9/15	581	29/6/16	280	15/12/16	449	1.030										
Piazza S.Marco	B.1	49	712	3345/2010	DIAE	6.500	11	16/12/10	31/3/11	105	18/4/11		16/12/15	16/12/15	1.703	21/3/16	96	4/8/16	232	1.935										
Via Ciampi	D.1	24	517	1519/2007	PC	7.560	28	24/4/07	24/6/09	792	29/7/09		27/1/16	27/1/16	2.373	30/12/16	338													
Valori medi											1.669																			
676																														

Fonti: Comune di Prato - Archivio delle pratiche edilizie e ordinanze d'ingibilità; Agenzia delle Entrate - Territorio

Residenza (ottimo)		Valore di mercato				Valore locativo mensile				
Zona	Anno	Sem.	Unità di misura	Minimo	Massimo	Medio	Unità di misura	Minimo	Massimo	Medio
C3.4	2016	1	mq lordo	€ 2.350,00	€ 2.750,00	€ 2.550,00	mq netto	€ 10,70	€ 12,00	€ 11,35
	2018	1	mq lordo	€ 2.150,00	€ 2.600,00	€ 2.375,00	mq netto	€ 10,00	€ 11,90	€ 10,95
Δ	Anni	3	mq ld	-€ 200,00	-€ 150,00	-€ 175,00		-€ 0,70	-€ 0,10	-€ 0,40
			Δ %	- 8,51%	- 5,45%	- 6,86%		- 6,54%	- 0,83%	- 3,52%
			Δ % su anno	- 2,76%	- 1,78%	- 2,24%		- 2,13%	- 0,28%	- 1,16%



Tribunale di Prato – RGEI n. 181/2018

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

FASCICOLO 2

***"SINTESI STIME MCA E STIMA DEL VALORE
ATTESO DALLA VENDITA DEL COMPLESSO"***

**RGEI 181/2018: Tabella riassuntiva delle consistenze
rilevate/di progetto**

Denominazione	Sup. lorda (SEL)	S.N.R. (SEL)				Totale
		Logge	Giardino	Balconi	Terrazze	
Appartamento 1	60,80	50,60	6,90			57,50
Appartamento 2	67,75	43,50	49,80			93,30
Appartamento 3	96,65	57,20	72,45			129,65
Appartamento 4	60,80	75,00				75,00
Appartamento 5	67,75	47,65				47,65
Appartamento 6	96,65	58,00		10,25		68,25
Appartamento 7	97,05	57,85		95,85		153,70
Appartamento 8	97,00	40,40		10,25	17,75	68,40
Appartamento 9	125,60	39,60		10,25	115,75	165,60
Totale	770,05	469,80	129,15	126,60	133,50	859,05
Vano scale P 00	26,25					
Vano scale P 01	26,25					
Vano scale P 02	26,40					
Vano scale P 03	27,50					
Totale	106,40					Totale dei piani
Totale per tipo	876,45	469,80		126,60	133,50	1.606,35
Denominazione	SCC mq	Posti auto N.	Mq/cad	Superficie compl.va (SEL) mq		
Parcheggi L. -01	876,95	44	19,95	1.958,90		
Parcheggi L. -02	928,05	46	20,20	1.960,80		
Totale interrato	1.805,00	90	20,10	3.919,70		
Parcheggi L. 00	464,00	34	13,65	796,00		
Totale parcheggio	2.269,00	124		4.715,70		
Particella 5 - superficie mq				3.766,00	da catasto	

RGEI 181/2018 - Stima MCA: Tabella riassuntiva alloggi

Alloggio	Piano	mq	Stima su Via Nesti				Stima su Via del Romito			
			Valore min.	Valore max.	Valore attribuito	Div.ass.	Valore min.	Valore max.	Valore attribuito	Div.ass.
1	T	75,05	€ 158.440,29	€ 184.130,66	€ 175.500,00	16,21%	€ 130.177,27	€ 153.354,20	€ 146.500,00	17,80%
2	T	84,58	€ 181.447,00	€ 207.137,37	€ 198.500,00	14,16%	€ 149.248,66	€ 172.425,59	€ 160.000,00	15,53%
3	T	117,12	€ 258.542,77	€ 284.233,14	€ 275.500,00	9,94%	€ 214.183,43	€ 237.360,36	€ 225.000,00	10,82%
4	1	75,80	€ 162.263,82	€ 187.954,19	€ 178.500,00	15,83%	€ 133.346,78	€ 156.523,71	€ 150.000,00	17,38%
5	1	80,02	€ 171.483,98	€ 197.174,35	€ 187.000,00	14,98%	€ 140.989,83	€ 164.166,75	€ 157.500,00	16,44%
6	1	112,52	€ 248.492,35	€ 274.182,72	€ 265.500,00	10,34%	€ 205.852,15	€ 229.029,08	€ 222.500,00	11,26%
7	2	122,93	€ 271.236,88	€ 296.927,25	€ 288.000,00	9,47%	€ 224.706,21	€ 247.883,13	€ 241.500,00	10,31%
8	2	114,34	€ 252.468,82	€ 278.159,19	€ 269.500,00	10,18%	€ 209.148,44	€ 232.325,37	€ 226.000,00	11,08%
9	3	171,01	€ 376.285,57	€ 401.975,94	€ 388.000,00	6,83%	€ 311.786,23	€ 334.963,15	€ 320.500,00	7,43%
Totale/Media		953,37	€ 2.080.661,48		€ 2.226.000,00	11,99%		€ 1.928.031,34	€ 1.849.500,00	13,12%
			Totale ponderato							
			Superficie Conv.Comm.le Residenza mq				953,37			
			Valore affeso unitario				€ 2.300,00			

RGEI 181/2018 - Stima MCA: Valore atteso dalla vendita del complesso

Alloggio	Piano	SCC (al netto box) mq	Valore medio SCC			Vista			Piano			Totale premi	
			€/mq	Punti	%	€/mq	Punti	%	€/mq	Punti	%	€/mq	€/alloggio
1	T	75,05	00,00	1	0,75%	€ 17,50	-1	-3,00%	-€ 69,00	-€ 51,50	-€ 3.900,00		
2	T	84,58	00,00	1	0,75%	€ 17,50	-1	-3,00%	-€ 69,00	-€ 51,50	-€ 4.400,00		
3	T	117,12	00,00	0	0,00%	€ -	-1	-3,00%	-€ 69,00	-€ 69,00	-€ 8.100,00		
4	1	75,80	00,00	2	1,50%	€ 34,50	1	0,00%	€ -	€ 34,50	€ 2.700,00		
5	1	80,02	00,00	2	1,50%	€ 34,50	1	0,00%	€ -	€ 34,50	€ 2.800,00		
6	1	112,52	00,00	1	0,75%	€ 17,50	1	0,00%	€ -	€ 17,50	€ 2.000,00		
7	2	122,93	00,00	3	2,25%	€ 52,00	1	0,00%	€ -	€ 52,00	€ 6.400,00		
8	2	114,34	00,00	3	2,25%	€ 52,00	1	0,00%	€ -	€ 52,00	€ 6.000,00		
9	3	171,01	00,00	4	3,00%	€ 69,00	2	5,00%	€ 115,00	€ 184,00	€ 31.500,00		
Totale premi Residenza												€ 35.000,00	
Valore atteso non corretto Residenza												€ 2.160.000,00	
Valore atteso corretto Residenza												€ 2.195.000,00	
Valore atteso attribuito Residenza												€ 2.195.000,00	
Box pert.li	Valore €/mq	SCC mq	Valore €/cad	Box n.									
	€ 1.150,00	20,10	€ 23.200,00	9	Valore atteso box pertinentiali: € 210.000,00								
Box non pert.li	€ 1.000,00	20,10	€ 20.000,00	81	Valore atteso box non pertinentiali: € 1.620.000,00								
Valore atteso dalla vendita del complesso												€ 4.025.000,00	



Tribunale di Prato – RGEI n. 181/2018

ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

FASCICOLO 3

"ANALISI DELL' INVESTIMENTO E DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA"

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Stima dei costi di completamento: Costi tecnici Edificio Resid.le

Comparabile: Palazzina di 2 piani fuori terra e interrato a garage - 12 alloggi in 2 blocchi uguali

da: A.Bassi, Costi per tipologie edilizie, Maggioli 2014 - Scheda 1.3

Caratteristiche descrittive dell' intervento		Comparabile	Obiettivo
S.L.P.	mq	1.086	876
Vespai	mq	566	-
Sezione pilastri	mq	4,94	7,65
Superficie coperta	mq	560	255
Altezza	ml	7,00	12,15
Volume	mc	3.920	2.640,49
Alloggi	n	12	9
Locali, inclusi bagni e disimpegno	n	64	54
Bagni	n	16	14
Logge e balconi	mq	97	589
Tetti e coperture	mq	566	214
Ascensori	n	-	1
Scale	n	2	1
Rampa	n	1	-
	tipo	rettilinea	//
Cantine	n	6	-
Box auto	n	12	-
Serrami di accesso ai box	n	12	-
Tempo di realizzazione	gg.	360	360
Struttura		c.a.	c.a.
Solai		3	4
Copertura		tetto	piana
Zona		suburbana	urbana

Opere	Costi comparabile		Costi immobile obiettivo					Riv. listaz%	Costi residui rivalutati
	Importo	Inc.za	coeff.le ponderale	Costi ponderati	% Realizz.	Costi residui sett. 2014	Costi residui rivalutati		
Scavi e rinterrati	€ 13.183,48	1,51%	0%	€ -	100%	€ -	€ -		
Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	€ 128.517,80	14,69%	269%	€ 345.442,70	60%	€ 138.177,10	€ 142.200,00		
Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	€ 12.471,69	1,43%	73%	€ 9.046,20	70%	€ 2.713,90	€ 2.800,00		
Solai	€ 95.600,98	10,93%	82%	€ 78.062,70	70%	€ 23.418,90	€ 24.100,00		
Tetti e coperture	€ 66.231,20	7,57%	38%	€ 25.018,10	100%	€ -	€ -		
Murature e tavolati	€ 75.957,86	8,68%	80%	€ 60.639,80	0%	€ 60.639,80	€ 62.400,00		
Intonaci	€ 46.673,34	5,33%	80%	€ 37.261,00	0%	€ 37.261,00	€ 38.300,00		
Assistenze murarie	€ 40.565,94	4,64%	95%	€ 38.675,10	0%	€ 38.675,10	€ 39.800,00		
Pavimenti e rivestimenti	€ 38.740,17	4,43%	82%	€ 31.877,90	0%	€ 31.877,90	€ 32.800,00		
Impermeabilizzazioni e isolamenti	€ 36.589,42	4,18%	67%	€ 24.646,50	0%	€ 24.646,50	€ 25.400,00		
Pluviali, gronde e canali, lattonerie	€ 4.350,00	0,50%	67%	€ 2.930,20	0%	€ 2.930,20	€ 3.000,00		
Opere in ferro	€ 22.926,27	2,62%	67%	€ 15.443,10	0%	€ 15.443,10	€ 15.900,00		
Facciate continue, serramenti e vetri	€ 82.467,27	9,43%	84%	€ 69.581,80	0%	€ 69.581,80	€ 71.600,00		
Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	€ 25.718,18	2,94%	76%	€ 19.536,40	0%	€ 19.536,40	€ 20.100,00		
Pietre e marmi	€ 18.455,86	2,11%	67%	€ 12.431,80	0%	€ 12.431,80	€ 12.800,00		
Impianti elevatori	€ -	0,00%		€ 28.000,00	0%	€ 28.000,00	€ 28.800,00		
Impianti RCV	€ 56.849,75	6,50%	84%	€ 47.967,00	0%	€ 47.967,00	€ 49.400,00		
Impianti idrico-sanitari	€ 28.825,16	3,29%	82%	€ 23.677,90	0%	€ 23.677,90	€ 24.400,00		
Impianti elettrici e speciali	€ 22.869,57	2,61%	84%	€ 19.296,20	0%	€ 19.296,20	€ 19.900,00		
Fognature	€ 21.542,70	2,46%	10%	€ 2.154,30	0%	€ 2.154,30	€ 2.200,00		
Sistemazioni esterne	€ 10.155,68	1,16%	46%	€ 4.624,50	0%	€ 4.624,50	€ 4.800,00		
Opere per la sicurezza	€ 26.169,81	2,99%	106%	€ 27.638,30	33%	€ 18.595,50	€ 19.100,00		
Costo totale	€ 874.862,13	100,00%		€ 923.951,50		€ 621.648,90	€ 639.800,00		
Costo per mq/SLP	€ 805,58			€ 1.054,30					
Incremento per Classe Energetica A1 e finiture superiori				13%			13%		
Costo per mq/SLE corretto				€ 1.200,00		Costo totale corretto	€ 723.000,00		

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Stima dei costi di completamento: Costi tecnici Parcheggio int.to

Comparabile: Rimessa di due piani interrati con parcheggio in superficie - soli posti auto

da: A.Bassi, Costi per tipologie edilizie, Maggioli 2014 - Scheda 5.9

Caratteristiche		Comparabile	Obiettivo
S.L.P.	mq	4.509	3.919
Superficie coperta	mq	2.060	2.090,00
Altezza	ml	6,60	6,60
Volume	mc	13.600	13.000
Rampa	n	1	1
	tipo	elicoidale	rettilinea
Ascensori	n	1	2
Scale	n	2	3
stalli auto interrati	n	140	-
stalli auto in superficie	n	71	34
Box auto	n	-	90
Serrami di accesso ai box	n	-	90
Paratie antifuoco	n	4	-
Tempo di realizzazione	gg.	150	150
Struttura		c.a.	c.a.
Solai		predalles	predalles
Zona		urbana	urbana

Opere	Costi comparabile		Costi obiettivo					Riv. Istatiz.	Costi residui rivalutati
	Importo	Inc.za	coeff.te ponderate	Costi ponderati	% Realizz.	Costi residui			
Scavi e riporti	€ 155.621,23	7,28%	96%	€ 148.755,60	100%	€ -	2,90%	€ -	
Palificazioni, diaframmi e paratie	€ 226.501,48	10,60%	96%	€ 216.508,80	100%	€ -		€ -	
Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	€ 508.552,38	23,80%	96%	€ 486.116,30	100%	€ -		€ -	
Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	€ 94.574,08	4,43%	91%	€ 86.516,40	70%	€ 25.955,00		€ 26.700,00	
Solai	€ 235.248,84	11,01%	91%	€ 215.205,70	100%	€ -		€ -	
Murature e tavolati	€ 85.792,17	4,01%	226%	€ 193.847,50	100%	€ -		€ -	
Scarichi e fognature	€ 58.579,36	2,74%	91%	€ 53.588,40	75%	€ 13.397,10		€ 13.800,00	
Pavimenti e rivestimenti	€ 64.418,27	3,01%	91%	€ 58.929,90	0%	€ 58.929,90		€ 60.600,00	
Impermeabilizzazioni e isolamenti	€ 40.570,05	1,90%	91%	€ 37.113,50	0%	€ 37.113,50		€ 38.200,00	
Opere in ferro	€ 62.731,77	2,94%	96%	€ 59.964,20	0%	€ 59.964,20		€ 61.700,00	
Facciate continue, serramenti e vetri	€ 80.452,53	3,76%	210%	€ 168.950,40	0%	€ 168.950,40		€ 173.900,00	
Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	€ 31.650,41	1,48%	352%	€ 111.374,70	0%	€ 111.374,70		€ 114.600,00	
Impianti elettrici e speciali	€ 172.995,69	8,10%	100%	€ 172.995,70	0%	€ 172.995,70		€ 178.000,00	
Impianti e apparecchiature antincendio	€ 60.200,90	2,82%	100%	€ 60.200,90	0%	€ 60.200,90		€ 61.900,00	
Impianti elevatori	€ 41.125,88	1,92%	150%	€ 61.688,90	0%	€ 61.688,90		€ 63.500,00	
Opere stradali	€ 62.284,92	2,91%	101%	€ 63.192,00	0%	€ 63.192,00		€ 65.000,00	
Opere per la sicurezza	€ 155.624,31	7,28%	100%	€ 155.624,40	90%	€ 15.562,50		€ 16.000,00	
Costo totale	€ 2.136.924,27	100,00%		€ 2.350.573,30		€ 849.324,80		€ 873.900,00	
Costo per mq/SLP	€ 473,92			€ 599,79					

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Stima dei costi di completamento: GANTT Lavori e costi totali e periodali

	Totali	Ripartizione periodale dei costi tecnici di realizzazione						
		1° trimestre	2° trimestre	3° trimestre	4° trimestre	5° trimestre	6° trimestre	7° trimestre
Costo di realizzazione complessivo e periodali	€ 1.855.500,00	€ 149.160,33	€ 147.165,17	€ 332.651,67	€ 395.166,17	€ 500.496,67	€ 194.300,00	€ 136.560,00
Impianto e rimozione cantiere	€ 14.520,00	€ 7.260,00						€ 7.260,00
Costi Residenza (netto sicurezza e imp.to cantiere)	€ 701.370,00	€ 141.900,33	€ 147.165,17	€ 223.943,33	€ 193.824,50	€ 9.646,67		
Costi Parcheggio (netto sicurezza e imp.to cantiere)	€ 857.900,00			€ 108.708,33	€ 201.341,67	€ 490.850,00	€ 45.000,00	
Costi opere di urbanizzazione (inclusi oneri sicurezza)	€ 258.600,00							€ 129.300,00
Impianto e rimozione cantiere	€ 14.520,00							
Opere per la sicurezza, escluso impianto cantiere	€ 23.110,00							
Edificio Residenziale								
Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	€ 160.690,00							
Solai	€ 27.230,00							
Fognature	€ 2.490,00							
Murature e lavatoi	€ 70.510,00							
Impermeabilizzazioni e isolamenti	€ 28.700,00							
Intonaci	€ 43.280,00							
Drenaggi, vespaio, soffondati e massetti	€ 3.160,00							
Pietre e marmi	€ 14.460,00							
Assistenze murarie	€ 44.970,00							
Impianti RCV	€ 55.820,00							
Impianti idrico-sanitari	€ 27.570,00							
Impianti elettrici e speciali	€ 22.490,00							
Impianti elevatori	€ 32.540,00							
Pavimenti e rivestimenti	€ 37.060,00							
Pluviali, grande e canali, lattonerie	€ 3.390,00							
Facciate continue, serramenti e vetri	€ 80.910,00							
Verniciature, finteeggiature e tappezzerie	€ 22.710,00							
Opere in ferro	€ 17.970,00							
Sistemazioni esterne	€ 5.420,00							
Parcheggio interrato								
Scarichi e fognature	€ 13.800,00							
Impermeabilizzazioni e isolamenti	€ 38.200,00							
Drenaggi, vespaio, soffondati e massetti	€ 26.700,00							
Impianti elettrici e speciali	€ 178.000,00							
Impianti e apparecchiature antincendio	€ 61.900,00							
Pavimenti e rivestimenti	€ 60.600,00							
Impianti elevatori	€ 63.500,00							
Facciate continue, serramenti e vetri	€ 173.900,00							
Verniciature, finteeggiature e tappezzerie	€ 114.600,00							
Opere in ferro	€ 61.700,00							
Opere stradali	€ 65.000,00							
Opere di urbanizzazione								
Costi comprensivi di oneri della sicurezza	€ 258.600,00							

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Stima dei costi di completamento: Costi acquisto in asta

Prezzo di aggiudicazione		€ 830.500,00		
Imposta Registro		€ 200,00		
Imposta Ipotecaria		€ 200,00		
Imposta Catastale		€ 200,00	IVA inclusa	Netto Iva
IVA	22%	€ 182.710,00	€ 183.310,00	€ 600,00
Onorario delegato		€ 2.000,00		
Spese	30%	€ 600,00		
Cassa previdenza	4%	€ 104,00		
IVA	22%	€ 594,88		
quota parte	50%	€ 1.649,44	€ 1.649,44	€ 1.352,00
Cancellazione formalità				
Mutuo				
Imposta ipotecaria		€ -		
Bollo		€ -		
Tassa Ipotecaria		€ 35,00	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento				
Imposta ipotecaria	0,50%	€ 4.152,50		
Bollo		€ 59,00		
Tassa Ipotecaria		€ 35,00	€ 4.246,50	€ 4.246,50
Istanza di assegnazione				
bollo		€ 14,62		
Trascrizione		€ 149,00	€ 163,62	€ 163,62
			€ 189.404,56	€ 6.397,12

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Stima dei costi di completamento: Tabella riassuntiva costi economici

Acquisto in asta					
Prezzo di aggiudicazione	€	830.500,00			
Imposte e tasse sul prezzo di aggiudicazione	€	600,00			
Compenso del delegato alla vendita	€	1.352,00			
Altre per decreto, cancellazione e trascrizione	€	4.445,12			
Totale	€	836.897,12		€ 836.900,00	
Contributo di costruzione					
Residenza					
Opere di urbanizzazione primaria	€	32.049,60		rateizzabile in 6 rate semestrali, per un importo complessivo di € 151.013,53 (interessi € 1.495,19)	
Opere di urbanizzazione secondaria	€	95.964,00			
Oneri costo di costruzione	€	37.564,79			
Parcheggio					
Opere di urbanizzazione primaria	€	-			
Opere di urbanizzazione secondaria	€	-			
Oneri costo di costruzione	€	111.953,55			
Totale	€	277.531,94			
Oneri compensati	€	128.013,60			
Netto in pagamento	€	149.518,34			€ 149.520,00
Costi economici di completamento opere					
			Valori sett 2019	Giorni	
Edificio Residenziale			€ 723.000,00	390	
Parcheggio interrato			€ 873.900,00	330	
Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	€	251.265,66	2,90%	€ 258.600,00	180
Totale			€ 1.855.500,00	630	
Onerari professionali					
Tecnici progetto (su importo opere)	3,00%	€	55.700,00		
Tecnici direzione lavori, catasto, APE e agibilità (su importo opere)	3,20%	€	59.400,00		
Legali (su importo opere)	0,40%	€	7.500,00		
Totale		€	122.600,00		
Spese generali					
	Base valore				
	€ 3.045.018,34	7,50%	€	228.400,00	
Spese di commercializzazione					
	Base valore				
	€ 4.025.000,00	2%	€	80.500,00	
Totale costi economici dell' investimento(al netto IVA)			€	3.273.400,00	

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Analisi dell'investimento: Sviluppo dei costi e ricavi totali e periodali

	Ripartizione periodale dei costi e ricavi									
	Trimestre 0	Trimestre 1	Trimestre 2	Trimestre 3	Trimestre 4	Trimestre 5	Trimestre 6	Trimestre 7	Trimestre 8	Trimestre 9
Costo totali e periodali	€ 3.274.910,65									
Prezzo in asta	€ 830.500,00									
Costi di acquisto in asta	€ 6.397,12									
Spese generali di gestione e varie amministrative	€ 228.400,00	€ 9.760,00	€ 18.960,00	€ 20.700,00	€ 31.810,00	€ 38.330,00	€ 44.330,00	€ 23.290,00	€ 21.460,00	€ 12.650,00
Tecnici di progettazione	€ 55.700,00	€ 22.280,00	€ 13.925,00	€ 13.925,00						
Tecnici di direzione e collaudo - Legali	€ 66.900,00	€ 24.920,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00	€ 6.690,00	€ 20.070,00
Contributo di costituzione al netto scorpori	€ 151.013,53			€ 25.218,71	€ 25.218,71	€ 25.218,71		€ 25.218,71		€ 50.437,41
Costi tecnici di completamento lavori	€ 1.855.500,00		€ 149.160,33	€ 147.165,17	€ 332.651,67	€ 395.166,17	€ 500.496,67	€ 194.300,00	€ 136.540,00	
Costi di commercializzazione	€ 80.500,00	€ -	€ -	€ -	€ 1.760,00	€ 970,00	€ 830,00	€ 1.360,00	€ 59.840,00	€ 15.720,00
Ricavi totale e periodali	€ 4.025.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 88.137,50	€ 48.887,50	€ 41.775,00	€ 68.237,50	€ 2.993.466,67	€ 784.495,83
Alloggio 1	€ 154.500,00								€ 13.337,50	€ 164.495,83
Alloggio 2	€ 177.000,00							€ 15.025,00	€ 185.308,33	
Alloggio 3	€ 267.000,00						€ 21.775,00		€ 268.588,33	
Alloggio 4	€ 164.500,00					€ 14.087,50			€ 173.745,83	
Alloggio 5	€ 174.000,00					€ 14.800,00			€ 182.533,33	
Alloggio 6	€ 267.500,00				€ 21.812,50				€ 269.020,83	
Alloggio 7	€ 295.000,00				€ 23.875,00				€ 294.458,33	
Alloggio 8	€ 276.000,00				€ 22.450,00				€ 276.883,33	
Alloggio 9	€ 419.500,00							€ 33.212,50	€ 409.620,83	
Box (n. 9)	€ 210.000,00									
Box (n. 81)	€ 1.420.000,00				€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 920.000,00	€ 620.000,00
Illiquidità cumulata	-€ 849.587,12	-€ 906.547,12	-€ 1.095.282,45	-€ 1.308.981,33	-€ 1.593.755,49	-€ 2.011.242,87	-€ 2.521.814,53	-€ 2.704.435,74	€ 64.460,93	€ 750.079,35

Tribunale di Prato - RGEI 181/2018
Piano d' investimento e determinazione del prezzo base d'asta

		Saggio di sconto su base annua (rendimento atteso)		19,50%			TIR 0,00%
		periodi su anno		4	ROI sul periodo		22,92%
		Saggio di sconto su base periodale		4,55%	ROI su biennio		20,62%
Trimestri	Ricavi	Costi	Netti	Fsconto (1+i) ^{-t}	VAN N*Fs		
Acquisto in asta		€ 830.172,81	-€ 830.172,81	100,00%	-€ 830.172,81		
		€ 19.087,12	-€ 19.087,12	100,00%	-€ 19.087,12		
Progetto e rilascio titolo		€ 56.960,00	-€ 56.960,00	95,64%	-€ 54.478,86		
Costruzione		€ 188.735,33	-€ 188.735,33	91,48%	-€ 172.651,06		
Costruzione		€ 213.698,87	-€ 213.698,87	87,49%	-€ 186.971,88		
Costruzione e prenotazioni	€ 88.137,50	€ 372.911,67	-€ 284.774,17	83,68%	-€ 238.304,74		
Costruzione e prenotazioni	€ 48.887,50	€ 466.374,87	-€ 417.487,37	80,04%	-€ 334.143,84		
Costruzione e prenotazioni	€ 41.775,00	€ 552.346,67	-€ 510.571,67	76,55%	-€ 390.845,26		
Costruzione e prenotazioni	€ 68.237,50	€ 250.858,71	-€ 182.621,21	73,22%	-€ 133.707,99		
Conclusione lavori e vendita	€ 2.993.466,67	€ 224.570,00	€ 2.768.896,67	70,03%	€ 1.938.969,32		
Chiusura vendite	€ 784.495,83	€ 98.877,41	€ 685.618,42	66,98%	€ 459.202,97		
		Ritorno dell' investimento					
Totale ricavi		Totale costi					
Totale	€ 4.025.000,00	€ 3.274.593,46	€ 750.406,54				
		Prezzo base d'asta (fair value) € 830.500,00					

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 181/2018 R.G.E.I.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

"Due diligence" e stima dei beni oggetto del procedimento esecutivo

- Prato 12 dicembre 2019 -

- ultima revisione 4 gennaio 2020 -

VER. PRIVACY

TRIBUNALE DI PRATO

- ◆ Esecuzione immobiliare promossa da: [OMISSIS] (avv. dr. [omissis])
- ◆ Registro delle Esecuzioni Immobiliari n. 181/2018
- ◆ Giudice: dr.ssa Stefania Bruno
- ◆ C.T.U.: arch. dr. Rodolfo Tognocchi
- ◆ Nomina del CTU e accettazione: 18 giugno 2019

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. INCARICATO

Io sottoscritto, dr. arch. Rodolfo Tognocchi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Prato e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Prato al n. 67, con studio in Prato, Via G.Paolini n. 6/7, nominato C.T.U. nel procedimento esecutivo in oggetto dal sig. Giudice Dr.ssa Stefania Bruno, in data 10 giugno 2019 ho ricevuto dalla medesima il testo del quesito riprodotto in allegato alla presente relazione.

Dato inizio alle operazioni peritali, ho eseguito gli accertamenti ipo-catastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratti di mappa, visure e planimetrie delle unità immobiliari), oltre a reperire copia degli atti di provenienza ultra-ventennali.

Ho provveduto all'ispezione del materiale documentale inerente la legittimità urbanistico-edilizia degli immobili, prendendo visione presso l' Archivio Generale e l' Ufficio Tecnico del Comune di Prato e presso la sede di Prato del Genio Civile Regione Toscana – Settore sismica della documentazione reperita ed ottenendo copia della stessa in quanto necessario allo scopo dell' indagine.

Avendone preliminarmente concordato la data con il Custode Giudiziario nominato, **con lettera raccomandata 19 giugno 2019 indirizzata via PEC all' esecutata [omissis] e per conoscenza al legale della parte creditrice, nel confermare l'avvenuto inizio delle operazioni peritali ho stabilito l'accesso agli immobili materia del procedimento per il giorno di martedì 9 luglio alle ore 9.30 e seguenti.**

Eseguito l'accesso nel giorno e l'ora stabiliti alla presenza dell' [omissis], legale rappresentante della creditrice, ma non del rappresentante del Custode Giudiziario per problematiche sopraggiunte, ho potuto constatare de-visu la sostanziale difformità dello stato dei luoghi nei rispetti delle risultanze catastali. Si tratta infatti di un intervento di rinnovo urbano che ha comportato la completa demolizione delle preesistenze per la creazione di un nuovo complesso residenziale e un vasto parcheggio su due piani interrati oltre alla realizzazione di opere urbanizzative di superficie. Dopo una sommaria visita alle opere già realizzate, di significativa entità, ma non completate, **ho concordato con il rappresentante della creditrice e con il Custode Giudiziario un nuovo accesso per la prima data utile successiva di giovedì 18 luglio 2019, ore 16.00 e seguenti** (di questo accesso viene depositato verbale).

Accertata l'entità delle necessarie operazioni di rilievo e di due diligence tecnico amministrativa oltre che la complessità delle operazioni di stima connesse, in data 12 luglio 2019 ho chiesto termini al sig. Giudice Istruttore insieme ad autorizzazione ad impiegare ausiliare tecnico per accelerare le operazioni (autorizzazione denegata).

Successivamente all' accesso del 18 luglio, nel quale ho iniziato le operazioni di rilievo, nuovi accessi sono avvenuti nell' intera giornata dei giorni di 30 luglio, 20, 27, 30 settembre, 1, 16, 18, 30 ottobre e infine 5, 7 e 8 novembre 2019.

Nel corso dei sopralluoghi, solo in parte condotti alla presenza del rappresentante legale della debitrice, ho raccolto la documentazione fotografica necessaria all'analisi ed ho eseguito il rilievo sia metrico che tecnico-qualitativo delle strutture realizzate insieme a controlli sclerometrici non statisticamente sistematici ma comunque numerosi. Gli esiti risultati metrici del rilievo sono rappresentati graficamente nelle tavole allegate alla relazione insieme ad una selezione opportuna della documentazione fotografica raccolta.

Dal rilievo e dal suo raffronto con la documentazione di progetto depositata presso le amministrazioni competenti ho accertato la coerenza (per quanto rilevabile senza complesse indagini distruttive o non distruttive) fra le strutture ad oggi realizzate ed i progetti strutturali ed architettonico autorizzati, mentre le risultanze estimative catastali sono risultate conformi all' attuale stato degli immobili solo in quanto alla perimetrazione e quindi consistenza superficiera del compendio (come ovvio in questi casi, essendo quasi completamente demolite le preesistenze salvo ad una piccolissima porzione temporaneamente adibita a cabina di trasformazione elettrica).

Avendo acquisita piena cognizione degli ulteriori elementi di natura sia tecnico-economica che giuridico-amministrativa che connotano lo stato di fatto e di diritto dell' immobile materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore del cespite, procedo infine alla redazione della presente relazione.

1.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, COERENZE CATASTALI

Si conferma, con le notazioni di cui in premessa, l' individuazione degli immobili risultante dall' Atto di pignoramento e dalle Relazioni notarile nel modo seguente:

È OGGETTO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO

un unico compendio immobiliare costituito da suolo e strutture edilizie in corso di realizzazione di piena e esclusiva proprietà della società [omissis] (C.F. [omissis]), unipersonale, con sede in Prato, [omissis].

Il compendio è oggi distinto al CT del Comune di Prato nel foglio di mappa 47 dalla particella [omissis]; al C.E.U. di detto Comune nel foglio di mappa 47 dalla particella [omissis] con subalterni:

- **5**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, Superficie catastale non dichiarata, R.C. Euro 464,81.
- **500**, cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq 412, Superficie catastale totale mq 454, R.C. Euro 1.212,85;
- **501**, cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq 394, Superficie catastale totale mq 428, R.C. Euro 1.159,86;
- **502**, cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq 308, Superficie catastale totale mq 329, R.C. Euro 906,69;
- **503**, cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq 316, Superficie catastale totale mq 334, R.C. Euro 930,24;
- **504**, cat. C/3, cl. 4, Consistenza mq 347, Superficie catastale totale mq 359, R.C. Euro 1.021,50;
- **505**, cat. C/2, cl. 7, Consistenza mq 13, Superficie catastale totale mq 13, R.C. Euro 58,41.

Giuste le certificazioni, prima e successiva integrativa, 18/2/2019 del notaio avv. Fabrizio Gueritore anche in riferimento ai precedenti trasferimenti di proprietà ed alle iscrizioni ipotecarie. **Tuttavia l'identificazione catastale differisce dallo stato dei luoghi, per essere stati nel frattempo demoliti i fabbricati cui si riferisce, integralmente salvo che per porzione ridottissima del subalterno**

500 ancora provvisoriamente destinata ad accogliere una cabina di trasformazione ENEL.

Il riscontro della certificazione notarile è stato svolto sulla scorta delle risultanze catastali e di ulteriori verifiche presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli atti di provenienza ultra-ventennale (dichiarazione di successione [omissis] Modesto per parte del compendio, atto notaio Bettini in Prato per il restante) sono acquisiti in copia alla procedura come allegati della presente relazione.

2.0 - REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CONFORMITÀ ATTUALE AI TITOLI EDILIZI E SANABILITÀ DEGLI ABUSI

LE STRUTTURE CHE OCCUPANO I SUOLI COME PRIMA IDENTIFICATI E CON ACCESSO AL CIVICO [OMISSIS] sono state edificate in forza di Permesso di costruire PG [omissis] del 25/10/2004 (PE [omissis]/2004) rilasciato dal Comune di Prato in data 21/2/2006 e successivi:

1. **Permesso di costruire PG [omissis] del 10/9/2008**, variante in c.o. (PE [omissis]/2008) rilasciato il 23/4/2009;
2. **Permesso di costruire PG [omissis] del 10/2/2014**, per completamento lavori (PE [omissis]/2014) rilasciato il 6/8/2014. Prima della decadenza del titolo per supero del termine di completamento dei lavori (18/12/2017) in data 6/7/2016 fu comunicata la sospensione lavori a decorrere dal 28 giugno 2016.

IL PROGETTO DELLE OPERE STRUTTURALI è stato depositato presso il GC – Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Prato con Prot. [omissis] del 27/12/2007 a firma dell'ing. [omissis] di Prato. A questo deposito hanno fatto seguito gli ulteriori in data:

1. **9/9/2008**, variante in c.o. n. 1;
2. **26/5/2009**, variante in c.o. n. 2;
3. **14/5/2015**, variante in c.o. n. 3.

In riferimento al progetto delle opere strutturali è documentata l'accettazione della nomina a collaudatore da parte dell'ing. [omissis] (Albo Ingegneri di Prato n. [omissis]) ed il deposito in data 18 dicembre 2014, a cura del direttore dei lavori delle strutture, di n. 8 Certificati di controllo accettazione, n. 4 Certificati di prova a compressione calcestruzzo e n. 2 Certificati di prova a trazione e piegamento per barre di acciaio da c.a., tutti con esito conforme ai requisiti di progetto.

Risulta agli atti la presentazione dei progetti degli impianti elettrici e delle coibentazione ed impianti termo-sanitari ex L. 10/1991, dei quali non è stata tuttavia iniziata la realizzazione.

Ovviamente **non risulta, né potrebbe risultare, dichiarazione di agibilità ex art. 149 L.R. Toscana n. 65/2014**, i cui costi sono quindi da ricomprendersi nei costi di completamento dello sviluppo immobiliare.

In ragione della natura del cespite e dello stato attuale di completamento dei lavori, l'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica di quanto realizzato, anticipo positivo, ha richiesto un duplice accertamento: a) di conformità del progetto delle opere strutturali al progetto edilizio che ha conseguito il titolo edilizio-urbanistico alla realizzazione; b) di conformità delle membrature strutturali realizzate a quelle del progetto ex DPR 380/2001 art. 65, 93 e 94 e L.R.Toscana 1/2005 art. 105 ter.

L' **accertamento di conformità fra il progetto delle strutture ed il progetto edilizio** quali risultano dall' ultima variante in atti (14 maggio 2015 per le strutture; 10/2/2014, PE [omissis]/2014, per le membrature architettoniche) è avvenuto mediante raffronto fra gli elaborati grafici dei due progetti ed **ha condotto ad accertare la coerenza fra i due progetti**.

L'**accertamento di conformità delle membrature realizzate a quelle del progetto delle strutture** è avvenuto mediante rilievo metrico delle stesse, in quanto accessibili, con successivo raffronto del rilievo con le rilevanti tavole del progetto delle strutture. Nel corso del rilievo sono state eseguiti numerosi test sclerometrici, con procedura non rigorosa dal punto di vista statistico ma comunque con spettri di risposta più che soddisfacenti nei rispetti dei requisiti di progetto, tali da consentire la generalizzazione degli esiti positivi dei certificati di prova del calcestruzzo dianzi menzionati.

Il raffronto **conduce ad accertare la conformità fra le strutture realizzate ed il progetto delle stesse**, con minimi scostamenti fra i dati metrici effettivi e quelli di progetto comunque contenuti nelle approssimazioni "di cantiere" e nel rispetto delle tolleranze dimensionali ex TU Edilizia n. 380/2001, art. 34, e L.R. toscana n. 65/2014, art. 198 comma 1.

DAL POSITIVO DUPLICE ACCERTAMENTO **POSSO QUINDI DEDURRE LA CONFORMITÀ DELLE STRUTTURE REALIZZATE AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI**, e di conseguenza la possibilità di concludere i lavori in conformità al progetto di cui al Permesso di costruire PG [omissis] del 10/2/2014 (PE [omissis]/2014) ove lo stesso risultasse coerente alla vigente normativa urbanistica.

Già ricompreso dal previgente Regolamento Urbanistico nel Piano di recupero PdR [omissis] – Subsistema R2 – Schema Direttore 6, parte con tipologia d'intervento "ri (ristrutturazione)", parte con tipologia d'intervento "rc-c (risanamento conservativo residenziale tradizionale)", **il complesso ricade oggi in area classificata dal Piano Operativo del Comune come UTOE 3, [omissis] (Aree di trasformazione)**. Per l'ambito [omissis], che interessa la totalità del compendio (diversamente da quanto indicato dal Certificato di destinazione urbanistica in ragione delle sue modalità di produzione), la tipologia d'intervento ammessa è "NE (nuova edificazione)" con Permesso di costruire convenzionato che preveda la completa demolizione dei precedenti edifici, la realizzazione di edificio residenziale e parcheggio interrato ed il completamento di quanto previsto dal PdR [omissis] (NTA Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica pgg. 54-55). È inoltre escluso dal perimetro di vincoli preordinati attinenti l'edificabilità.

In termini sostanziali **ciò comporta la possibilità di concludere lo sviluppo secondo le linee del progetto originario datato 10 febbraio 2014, con facoltà di incrementare la SE (superficie edificabile) di ulteriori 200 mq nel vincolo di contenimento di altezza e superficie coperta nei limiti pregressi. Sono ammesse destinazioni: per la porzione fuori terra a Residenza "R", nelle accezioni dettate dall' art. 152, capo 1.1, delle NTA del vigente Piano Operativo (a titolo esemplificativo: Abitazioni singole permanenti e temporanee; cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni; Affittacamere professionali e non professionali; Bed & Breakfast professionali e non professionali; case ed appartamenti vacanza; residenze d'epoca; case studio con destinazione prevalente abitativa; edilizia convenzionata); per la porzione interrata Servizi privati di interesse pubblico "D.4", nell' accezione, dettata al punto 1.6 dello stesso articolo, di parcheggi coperti.**

Sanabilità degli abusi ex art. 36 DPR 6 giugno 2001, n. 380

Non risultano difformità sostanziali che richiedano sanatoria amministrativa.

3.0 - FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La conformazione attuale del compendio non ne consente l'utile frazionamento in vista della vendita, essendo diseconomica la demolizione delle strutture realizzate ed improponibile dal punto di vista tecnico e gestionale la conclusione non unitaria dello sviluppo immobiliare.

Ritengo perciò obbligata la formazione di un unico lotto di vendita:

LOTTO UNICO: Compendio immobiliare costituito da suolo identificato al Catasto Terreni con la particella [omissis] del foglio di mappa 47 del Comune di Prato e strutture in c.a. su di esso insistenti destinate alla realizzazione di un complesso a destinazione residenziale ed autorimesse nei limiti dettati dalle prescrizioni urbanistiche vigenti (PO del Comune di Prato). Le strutture sono finite per i due piani interrati e, in elevazione, fino al 2° solaio fuori terra ed al terzo piano di pilastri e vano scale e ascensore. Restano da realizzare i solai 3° e 4° di copertura, i pilastri ed il vano scale e ascensore del 4° piano fuori terra, oltre ovviamente tamponamenti, partizioni interne, infissi e impianti, sistemazioni esterne e opere di urbanizzazione dell'insieme. Accesso dall'attuale civico [omissis] di Prato.

4.0 DESCRIZIONE DI DETTAGLIO DEL LOTTO

Per gli aspetti geometrici e lo stato finitura d'insieme rinvio agli elaborati grafici ed alla documentazione fotografica allegati al "Rapporto di valutazione". La documentazione fotografica rappresenta anche le vedute di cui gode la porzione residenziale del complesso.

Nei rapporti con l'intorno, l'inesistenza di attività non residenziali e l'assenza di traffico di attraversamento determina una condizione di bassa rumorosità di tutti gli ambienti che potranno essere realizzati con il completamento del progetto (eventualmente con le varianti consentite dalle prestazioni proprie delle strutture e dalle norme urbanistiche oggi vigenti).

Il complesso residenziale gode di esposizione su tutti i quattro lati, in ambiente a bassa densità edilizia e con amenità di vedute (verso le mura magistrali della città antica e zone verdi per tutti i piani d'abitazione, verso l'intorno monumentale del Centro Storico e la collina per i due superiori).

Lo stato di conservazione delle strutture realizzate è definibile nel suo insieme come "buono", senza necessità di interventi di ripristino significativi salvo quanto alla presenza di cretti diffusi, in apparenza da "ritiro", nel getto di completamento del solaio di copertura del primo piano interrato dell' autorimessa. Dalla presenza di questi cretti, che non ritengo inficino la capacità portante della struttura, derivano diffusi e consistenti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche con conseguenti ristagni di acqua e muffe nei piani interrati.

Alla data di sospensione dei lavori di costruzione erano state approntate le casserature e le armature delle travi del terzo solaio fuori terra, oggi visibilmente ossidate come la gran parte dei ferri di ripresa di tutte le strutture ancora incomplete. Mentre l'ossidazione non preclude l'utilizzazione delle armature e dei ferri dai ripresa, salvo agli interventi di pulizia e passivazione di rito, i casseri in legno hanno pesantemente risentito della lunga esposizione agli agenti atmosferici tanto da far dubitare della loro portanza.

Il progetto, oggi privo del titolo abilitativo al completamento (decaduto ma come detto

ripetibile), **consente la realizzazione di 90 box per auto nei piani interrati** (con SLE non inferiore a 20 mq ciascuno) **e di 9 appartamenti distribuiti sui 4 piani fuori terra** (3 ciascuno ai piani terra e primo, 2 al piano secondo, 1 al piano ultimo attico), tutti dotati di ampi spazi esterni (logge, resedi e terrazze/balconi).

SUPERFICI DEL COMPLESSO

La natura del compendio materia del procedimento espropriativo non consente di rispondere in modo esaustivo al quesito 13 dell’incarico, nel punto in cui richiede di procedere al calcolo della superficie dell’ immobile “(previ rilievi metrici), specificando quella commerciale [...]”. **Inevitabilmente vengono riportate di seguito le superfici desumibili da rilievo per quanto riguarda le strutture realizzate e**, con le approssimazioni del caso, **quelle desumibili dal progetto** (perciò solo ipotetiche e variabili con il progetto). La speciale natura del procedimento di stima che nel caso è necessario adottare le rende peraltro significative al valore stimato del compendio solo in via accessoria, come meglio spiegato nel capitolo specifico della presente Relazione.

Detto che:

- ✓ **la superficie fondiaria del suolo è (dalla visura catastale) di mq 3.766;**
- ✓ **la SEL (Superficie Esterna Lorda da rilievo) del 2° piano interrato è di mq 1960,80;**
- ✓ **la SEL (Superficie Esterna Lorda da rilievo) del 1° piano interrato di mq 1.958,90;**
- ✓ **la SC (superficie coperta) del piano terra di mq 442,35 pari a**
- ✓ **la superficie calpestabile (al lordo delle strutture in elevazione) del 1° solaio fuori terra;**
- ✓ **la superficie calpestabile (al lordo delle strutture in elevazione) del 2° solaio fuori terra di mq 416,15;**

rappresento di seguito i dati di progetto più significativi di appartamenti e box auto, rinviando per il dettaglio della superficie convenzionale vendibile (SCV o SCC) alle schede di calcolo MCA allegate al Rapporto di valutazione di cui più oltre:

Elemento	SEL mq	S.N.R. mq				SCV/SCC mq
		Logge	Giardino	Balconi	Terrazze	
Appartamento 1 (P.T.)	60,80	50,60	6,90			75,05
Appartamento 2 (P.T.)	67,75	43,50	49,80			84,58
Appartamento 3 (P.T.)	96,65	57,20	72,45			117,12
Appartamento 4 (P.1°)	60,80	75,00				75,80
Appartamento 5 (P.1°)	67,75	47,65				80,02
Appartamento 6 (P.1°)	96,65	58,00		10,25		112,52
Appartamento 7 (P.2°)	97,05	57,85		95,85		122,93
Appartamento 8 (P.2°)	97,00	40,40		10,25	17,75	114,34
Appartamento 9 (P.3°)	125,60	39,60		10,25	115,75	171,01
Box auto, complessiva dei pertinenti (n. 9, in ipotesi al 1° livello interrato)	179,38					89,69
Box auto, complessiva dei non pertinenti (n.82)	1.625,62					812,81
Totale	2.575,05	469,80	129,15	126,60	133,50	1.855,87

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Il compendio è privo di attestazione di prestazione energetica, essendo escluso dall’ambito di applicazione della norma in ragione della sua natura attuale.

CONFINI

Del complesso: via [omissis], beni demaniali del Comune di Prato (mura magistrali), Ferrovie dello Stato (gestione FRI S.p.A.), immobili al F. 47 particelle: [omissis] del NCT del Comune di Prato.

CATASTO

Come già esplicitato **il compendio è rappresentato ed esattamente identificato al Catasto Terreni del Comune di Prato dal mappale [omissis] del foglio di mappa 47**, mentre la sua rappresentazione al Catasto Fabbricati (subalterni 5, 500, 501, 502, 503, 504 e 505 della particella [omissis] al foglio di mappa 47) seppur presumibilmente esatta all' inizio dei lavori di trasformazione non è oggi coerente con lo stato dei luoghi.

Non si è tuttavia ritenuto ragionevole procedere all'aggiornamento delle risultanze al Catasto Fabbricati secondo quanto rilevato, sia perché tale attività non è richiesta dall'incarico sia perché tale difformità non interdice la vendita forzata.

CONDOMINIO

Per tipologia di bene e proprietà unitaria del complesso che costituisce il lotto, non è richiesta né è stata costituita una stabile gestione condominiale.

PER TUTTI GLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO NON SI RISCONTRA EVIDENZA DI SEGNI DI DISSESTO STRUTTURALE NÉ DELL'ESISTENZA DI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI CHE RICHIEDANO INTERVENTI DI BONIFICA, SALVO QUANTO AI MATERIALI E MEZZI D'OPERA DEPOSITATI IN QUANTO ATTINENTI IL CANTIERE.

5.0 - VINCOLI PREORDINATI, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, LIMITAZIONI ALLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il compendio non è incluso in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità assoluta né è assoggettato ai vincoli di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

5.0.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla certificazione notarile, riscontrata esatta dallo scrivente, risultano alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato le seguenti trascrizioni:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai nn. [omissis] reg. part. e [omissis] reg. gen. del 13/7/2004, scrittura privata Rep. n. [omissis] del 16/6/2004 notaio Lops in Prato, per il terreno al mappale [omissis] del F. 47 del Comune di Prato;** a favore del Comune di Prato (C.F. 01663640975) e contro: [omissis] (C.F. LMBBRN30A06G999O) per 1/4 di piena proprietà; [omissis] (C.F. LMBCLR25C57G713D) per 1/4 di piena proprietà, [omissis] (C.F. LMBNGL55H44G999E) per 1/4 di piena proprietà; [omissis] (C.F. LMBLFR41R44G999P) per 1/4 di piena proprietà;
- **Atto integrativo di atto d'obbligo unilaterale ai nn. [omissis] reg. part. e [omissis] reg. gen. del 6/8/2005, scrittura privata Rep. n. [omissis] del 28/7/2005 notaio Lops in Prato in rettifica su titolo, a favore del Comune di Prato (C.F. 01663640975) e contro [omissis] (di Prato C.F. [omissis]) per l'intera piena proprietà con riferimento al menzionato atto unilaterale d'obbligo edilizio**

trascritto a Prato al n. [omissis]/2004 reg. part.. Con esso la società [omissis] subentra ai sigg. [omissis] negli obblighi verso il Comune di Prato.

- **Atto integrativo di atto d'obbligo unilaterale ai nn. [omissis] reg. part. e [omissis] reg. gen. del 11/6/2014**, scrittura privata Rep. n. [omissis] del 5/6/2014 notaio Lops in Prato in rettifica su titolo, a favore del Comune di Prato (C.F. 01663640975) e contro [omissis] (sede in Prato C.F. [omissis]) per l'intera piena proprietà con riferimento al menzionato atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Prato al n. [omissis]/2004 reg. part.. Con esso la società [omissis] subentra alla società [omissis] negli obblighi verso il Comune di Prato.
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio ai nn. [omissis] reg. part. e [omissis] reg. gen. del 4/8/2014**, scrittura privata Rep. n. [omissis] del 1/8/2014 notaio Lops in Prato, per il terreno al mappale [omissis] del F. 47 del Comune di Prato; a favore del Comune di Prato (C.F. 01663640975) e contro [omissis] (sede in Prato C.F. [omissis]) per l'intera piena proprietà. *Con esso la società [omissis] si obbliga nei confronti del Comune di Prato a dare attuazione al piano di recupero n. [omissis] approvato con D.C.C. n. [omissis] (del 15 aprile 2004) entro i termini fissati in anni 5 dalla delibera sopra citata; si impegna inoltre a concedere il diritto di prelazione ai cittadini residenti entro un raggio di 300 ml. (dal perimetro del piano di recupero), per l'acquisto o la cessione in locazione dei parcheggi privati posti al primo piano interrato del fabbricato in oggetto. Si impegna inoltre a cedere al Comune di Prato, e a costituire servitù di uso pubblico a fine lavori, su aree e gli spazi pubblici urbanizzati di cui al permesso di costruire P.G. n. [omissis] del 10/02/2014 P.E. [omissis] del 2014 in attuazione del piano di recupero [omissis] su richiamato.*

Gli atti menzionati sono connessi ai titoli edilizi di cui più sopra, decaduti di efficacia per decorso dei tempi di completamento del progetto.

Dalle ispezioni effettuate non risulta perciò l'esistenza di atti di asservimento urbanistico oggi efficaci, cessioni di cubatura né convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso riferibili a oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione destinati a non essere purgati dalla procedura esecutiva.

Ovviamente non risultano pendenze attinenti la gestione condominiale, né vincoli locativi.

5.0.2. Vincoli ed oneri giuridici destinati ad estinzione per effetto della procedura

LOTTO UNICO (Conservatoria RR.II. Prato)

Si rinvia al contenuto delle certificazioni notarili già menzionate, confermato anche per il periodo successivo fino al 2 gennaio 2020:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria reg. part. [omissis] reg. gen. [omissis] del 18/7/2007 contro [omissis] - Prato (C.F. [omissis]) a favore [omissis] (C.F. 00367210515), concessa a garanzia di mutuo condizionato per l'importo totale di € 13.200.000,00 Euro di cui 6.600.000,00 in linea capitale. Gravante sull'intero compendio identificato come NCEU Prato foglio 47 particella [omissis] sub.ni 5, 500, 501, 502, 503, 504 e 505.**
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare reg. part. [omissis] reg. gen. [omissis] del 2/1/2019, contro [omissis] - Prato (C.F. [omissis]) a favore di [omissis] (C.F. 04846340265) per € 6.009.229,18 oltre spese e competenze ulteriori nonché interessi, moratori e corrispettivi, maturati e maturandi. Gravante sull'intero compendio identificato come NCEU**

Prato foglio 47 particella [omissis] sub.ni 5, 500, 501, 502, 503, 504 e 505.5.0.3. Vincoli e condizioni di non commerciabilità ai sensi degli artt. 32 e 33 L. 47/1985

Non sussistono ragioni di non commerciabilità derivanti da condizioni di vincolo di cui ai disposti di legge succitati, come anticipato in discussione della regolarità urbanistica degli immobili.

5.0.4. Stato di occupazione e titoli di possesso degli immobili che compongono il lotto

Non risulta né è possibile, data la natura del complesso, la presenza stabile di persone o attività altre rispetto a quelle necessarie per il completamento del progetto. Il possesso dei luoghi coincide la proprietà. Risulta da ispezione il deposito nell'ambito del compendio di mezzi d'opera (gru, piegaferrì, puntelli, casseri ecc.) la cui proprietà è stata attribuita dal legale rappresentante di [omissis] all'ultima ditta appaltatrice dei lavori, e da essa depositati in precario nell'ambito del cantiere.

Agli atti del Genio Civile la ditta risultava al 14 maggio 2015 come [omissis], [omissis] 245, 59100 Prato (C.F. e Partita IVA [omissis] - legale rappresentante sig. [omissis], tel. [omissis]).

Le suddette attrezzature e mezzi d'opera non sono state dettagliatamente repertorate perché giudicate estranee alla materia del procedimento.

6.0 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**6.1 – PREMESSA METODOLOGICA**

Il quesito 13 dell'incarico richiede la determinazione del **valore di mercato** (market value) della materia dell' esecuzione.

Assunta la definizione di valore di mercato indicata da Banca d'Italia con circolare n. 263/2006, sez. IV punto 1 (*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*¹), per stimare questa grandezza è necessario riferire la formulazione alla natura specifica dei beni obiettivo della valutazione.

Con ogni evidenza il compendio materia del procedimento espropriativo ha caratteri accentuati di singolarità, privo com'è dell'immediata utilità d'uso riscontrabile per la gran parte degli immobili compravenduti sul mercato immobiliare, siano essi terreni agricoli, abitazioni, uffici, stabili a destinazione produttiva o quant'altro, per i quali la fertilità dei suoli o l'agibilità degli stabili è requisito non irrilevante della trattativa.

Nel caso in specie è evidente che **il valore di cui si vuole stimare la grandezza non scaturisce tanto dalla sua immediata utilità d'uso** per una platea vasta di potenziali acquirenti, **quanto dal suo rilievo all'interno di un processo economico diretto alla creazione di valore** attraverso l'impiego di risorse materiali e capitali per la produzione di beni di consumo o strumentali durevoli.

La platea dei potenziali acquirenti si restringe ad una categoria ristretta, quella dei

¹ Non molto diversa la definizione degli IVS 2017: “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation data between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion” [IVS 104 Bases of value, capo 30.1]. La definizione è poi riproposta da ABI nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

cosiddetti “promotori immobiliari” che nel processo intendono investire risorse umane, materiali e finanziarie in vista della loro remunerazione per effetto della vendita del prodotto sul mercato dei beni finali. Non ci si deve infine nascondere che all’interno di questa agiscono come ulteriore elemento di selezione sia l’entità delle risorse per ciascuno di essi disponibili nel processo di trasformazione, sia le rispettive aspettative sull’evoluzione del mercato dei beni esito della trasformazione, sia la rispettiva organizzazione aziendale e “posizione” sul mercato dei fattori e dei prodotti finiti.

Si tratta ad evidenza di un “Asset speciale”, cioè immobili *“raramente o affatto venduti sul mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi”*.

Il caso è ben trattato al capo 3. dell’ Appendice A2 alle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, ABI 2018, dalla quale è tratta la precedente definizione, trattandosi in particolare di uno **“Sviluppo Immobiliare”**

In casi del genere, data la ristrettezza del mercato nel quale sono trattati tali beni ed in ragione dell’aleatorietà e del rischio connesso al processo economico nel quale essi assumono significato, il concetto di **“market value”** sfuma in quello di **“fair value”**: *“il corrispettivo al quale un’attività può essere scambiata, o una passività estinta, tra parti consapevoli e disponibili, in una transazione tra terzi indipendenti”* secondo la definizione datane nei principi contabili internazionali IAS/IFRS. Esso non si configura come un vero e proprio prezzo, ma come una grandezza monetaria che esprime un valore attorno al quale possono incontrarsi i consensi di due parti intenzionate allo scambio, e che in quanto tale non risente di condizionamenti soggettivi. In altre parole il “fair value” non s’identifica tanto con un effettivo ed attuale “valore di mercato”, in ipotesi difficilmente rilevabile ex ante, ma incorpora tutti quei fattori che intervengono per rendere la transazione da potenziale ad effettiva: ulteriori costi da sostenere, probabili modifiche del prezzo al momento dello scambio, future dinamiche aziendali, contributo economico futuro dei beni compravenduti alla gestione aziendale, il quale dipende dalle sinergie con gli altri beni e dalle aspettative interne all’impresa che possono divergere da quelle del mercato.

Sul punto della stima del “fair value” le norme contabili IAS/IFRS dettano:

“Il fair value di terreni e fabbricati è usualmente determinato da evidenze ricavate dal mercato tramite una valutazione immobiliare redatta di norma da un valutatore professionalmente qualificato”²;

“Se per il fair value non esistono evidenze ricavate dal mercato a motivo della natura speciale della tipologia di immobile ... e tale tipologia è raramente compravenduta, salvo quando essa è parte di una più vasta attività continuativa, si può aver necessità di stimare il fair value tramite l’utilizzo di un approccio finanziario o di un approccio di costo di sostituzione deprezzato”³.

In modo più specifico la già menzionata Appendice A2 alle Linee guida ABI 2018 recita al punto 3.:

“La valutazione di uno sviluppo immobiliare implica l’acquisizione di alcuni dati essenziali, tra cui:

- *l’identificazione dell’area (riferimenti catastali e conseguentemente la sua consistenza);*
- *la capacità edificatoria potenziale dell’area, in termini di consistenze (mq) e destinazioni d’uso*

² IAS 16 par. 32

³ Se per il fair value non esistono evidenze ricavate dal mercato a motivo della natura speciale della tipologia di immobile ... e tale tipologia è raramente compravenduta, salvo quando essa è parte di una più vasta attività continuativa, si può aver necessità di stimare il fair value tramite l’utilizzo di un approccio finanziario o di un approccio di costo di sostituzione deprezzato

(in relazione alla fattibilità di massima dell'intervento e del mix funzionale predefinito);

- *l'iter previsto per lo sviluppo (ad es. se oggetto di intervento edilizio diretto oppure se soggetto a pianificazione attuativa)".*

Ed ancora:

"Le ulteriori informazioni di cui deve disporre il valutatore riguardano:

- *l'importo degli oneri dovuti alla Pubblica Amministrazione, anche per eventuali monetizzazioni di standard, etc.;*
- *l'importo degli oneri/l'entità degli obblighi assunti verso la Pubblica Amministrazione in sede di convenzione, laddove presente".*

Sul procedimento di stima:

"Acquisiti i dati di base lo sviluppo immobiliare può essere analizzato, in termini di valutazione, come la differenza tra i ricavi ottenibili mediante la vendita/ la locazione dei beni finiti e i costi di realizzazione dell'intervento (tra i costi va debitamente considerato il margine lordo del promotore dell'iniziativa, come nel seguito meglio precisato), adottando quindi il metodo della trasformazione", risultando solo residuale, ed a condizioni molto stringenti non riscontrabili nel caso in esame, l'utilizzo dell' "approccio di mercato".

"La voce "ricavi" presuppone che sia effettuata una stima del valore di mercato dei beni finiti, cioè al termine della realizzazione dell'intervento, secondo il metodo comparativo.

Dall'importo dei suddetti ricavi lordi complessivi vengono dedotte le spese di vendita, che possono essere stimate normalmente in percentuale sui tali ricavi.

La voce dei "costi" include generalmente:

- *i costi diretti di costruzione/riqualificazione/etc. (e demolizione, qualora prevista), distinti in base alla destinazione d'uso;*
- *gli oneri di urbanizzazione, il contributo relativo al costo di costruzione, il contributo relativo al trattamento e smaltimento rifiuti, etc. (a seconda delle destinazioni d'uso) dovuti alla Pubblica Amministrazione oltre al costo di eventuali opere da realizzare a scapito degli oneri e/o quale standard qualitativo, altri eventuali oneri/ obblighi assunti con la Pubblica Amministrazione in sede di convenzione e/o di altri accordi;*
- *i costi relativi a prestazioni professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc.), che possono essere espressi in percentuale sull'importo totale dei costi di costruzione;*
- *gli oneri finanziari;*
- *altre imposte o costi impattanti sullo sviluppo;*
- *gli imprevisti, che possono essere espressi in percentuale sull'importo totale dei costi di costruzione.*

La voce relativa al "margine lordo del promotore dell'iniziativa (developer)" può essere infine espressa secondo modalità differenti: come voce indipendente (ad es. in percentuale sui ricavi o sui costi complessivi, nel caso nel metodo reddituale sintetico), da dedurre rispetto ai ricavi stimati, oppure può essere ricompresa all'interno del tasso di attualizzazione (nell'ambito della DCF – Discounted Cash Flow Analysis, metodo reddituale analitico). L'applicazione del metodo della trasformazione implica infatti che sia stimato e considerato un adeguato utile per il developer o promotore dell'iniziativa.

Si precisa infine che ricavi e costi devono essere analizzati in funzione di una ragionevole

“tempistica” che tenga in considerazione alcuni fattori essenziali quali ad esempio, per i ricavi, la capacità di assorbimento del mercato di riferimento e, per i costi, i tempi relativi all’iter tecnico/amministrativo da espletare prima dell’avvio del cantiere e i tempi necessari per il completamento dell’intervento. [...] circa “l’iter previsto per lo sviluppo” si ricorda che lo stesso determina la tempistica che, a sua volta, potrà influire in vari modi sulla stima: determinando (allungandosi) maggiori oneri finanziari, quindi maggiori costi, a carico dell’iniziativa; determinando l’ingresso sul mercato del bene finito in un momento più o meno favorevole, ad esempio all’inizio o al termine di un ciclo di mercato positivo, etc.”.

Riassumendo e semplificando quanto ai paragrafi precedenti, in sostanza il procedimento di stima appropriato al caso richiede la “riproduzione” dell’ipotetico processo di sviluppo del progetto con l’utilizzo del metodo di trasformazione nell’approccio, a tener conto delle variabili temporali e finanziarie conseguenti, DCF – “Discounted Cash Flow Analysis”, con preliminare stima:

1. del valore di mercato dei prodotti finiti (9 appartamenti e 90 box auto, con MCA);
2. del costo tecnico diretto di completamento delle strutture;
3. degli oneri di costruzione e degli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione;
4. degli ulteriori costi, ivi inclusi quelli per onorari professionali e per la commercializzazione;
5. del tasso di attualizzazione, ad includere il costo opportunità del capitale, il compenso al rischio e la remunerazione del promotore immobiliare.

Alla fine del processo di stima il “valore di mercato”, più precisamente il loro “fair value”, dei cespiti materia dell’esecuzione emergerà come “residuo”, differenza fra ricavi e costi economici e finanziari del processo al netto del solo costo della “terra”.

6.2 - VALUTAZIONE DEL LOTTO

La dimensione e la complessità delle assunzioni, considerazioni e calcoli che sono stati necessari per portare a conclusione il processo di stima sono tali da suggerirmi l’inappropriatezza di una loro esposizione di dettaglio nel corpo della presente relazione.

Ho quindi ritenuto più agile e più leggibile una loro separata rappresentazione all’interno di un Rapporto di Valutazione che verrà depositato come allegato agli atti del procedimento, corredato della documentazione che si sono dovute produrre/esaminare per giungere alle conclusioni che qui mi limito ad esporre in forma sintetica per gli elementi più significativi al procedimento. Nel Rapporto sono inoltre svolte le necessarie conclusioni circa la segmentazione di mercato, e perciò l’HBU (highest and best use) e le condizioni di mercato attuali e di prospettiva per i beni immobili risultato della trasformazione.

Dalle analisi svolte deduco perciò, concludendo:

- **Valore di mercato degli immobili finiti in esito al procedimento di trasformazione: € 4.025.00,00.** Di essi € 2.195.000 per i nove appartamenti con MCA, € 1.930.00,00 per i box auto per stima sintetica;
- **Costo tecnico diretto di completamento della costruzione: € 1.855.500,00.** Di tale importo, con stima sintetica comparativa pluriparametrica su “schede progetto” € 723.000,00 per il completamento della porzione residenziale ed € 873.900,00 per il completamento dell’autorimessa; € 258.600,00 per opere di urbanizzazione da convenzione urbanistica non scomputabili, con aggiornamento di computo metrico estimativo analitico su base indice ISTAT costo di costruzione;

- **Altri costi, inclusi oneri di costruzione, onorari professionali e spese generali e di commercializzazione: € 587.400,00**, con varie metodologie di stima;
- **Periodo di sviluppo dell’iniziativa immobiliare, dall’acquisto alla conclusione delle vendite: 30 mesi**;
- **Tasso di attualizzazione: 19,50% su base annua**, stima con riferimento a rilevazione Banca d’Italia dei tassi per il “credito revolving” pubblicati con Decreto Ministero dell’Economia e Finanze del 25/6/2019.

6.2.1 - RISULTATI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dalle esposte considerazioni, elaborazioni e conclusioni, con Tasso Interno di Rendimento (TIR) del flusso pari a 0, **stimo il “valore di mercato”,** ovvero il “fair value”, **seguito:**

✓ **PER IL LOTTO (Prato - Foglio 47, Particella [omissis]): EURO 830.500,-.**

Per tale importo emerge un margine lordo del promotore immobiliare (developer) di € 750.406,54 e quindi un ROI (Return on Investment) del 22,92% sul periodo (20,62% su base annua) che ne suggerisce la possibile bancabilità.

6.2.2 - DEDUZIONE DAL VALORE DI MERCATO DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per quanto esposto in sede di “due diligence”, non esistono costi di regolarizzazione amministrativa.

6.2.3 - ULTERIORE DEDUZIONE DAL VALORE DI MERCATO DEL DEPREZZAMENTO STIMATO PER ASSENZA DI GARANZIA, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL PROCEDIMENTO E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel procedimento e spese condominiali insolte.

Considerati la natura del potenziale acquirente, un promotore immobiliare professionale, ed il procedimento di stima adottato, che incorpora nel suo svolgersi gli inevitabili elementi di rischio imprenditoriale propri di un investimento, non sembra appropriata al caso l’applicazione di uno sconto sul “valore di mercato” dei beni diretto a compensare l’acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia.

Diversa è la considerazione dei fattori di deprezzamento derivanti da “marketing inappropriato” propri del procedimento di vendita forzata in asta.

Deve infatti tenersi presente che il potenziale acquirente di un complesso quale quello materia del procedimento è estremamente specialistico e che le ordinarie modalità generaliste di avviso dell’offerta appaiono poco efficaci in vista di raggiungere la potenziale platea di acquirenti. Si mette in evidenza al proposito che il piano d’investimento, base dell’analisi DCF, assume una condizione di illiquidità massima cumulata, in assenza di leva creditizia, di circa € 2.700.000,- al termine dell’ottavo trimestre di sviluppo dell’ iniziativa. È ovvio che una tale capacità d’investimento non è banale, né si riduce assumendo il ricorso al credito visto che questo è concesso solo a soggetti che abbiano un “merito” adeguato.

Assunto che il materiale documentale raccolto e le analisi prodotte siano adeguate ad informare i potenziali investitori circa i connotati e la rischiosità dello sviluppo immobiliare, è infine certo che

la decisione di acquisto deve essere supportata da un'assistenza ben diversa dalla semplice visita all'immobile.

Tutte queste problematiche non sono però risolubili se non in sede di promozione e gestione della vendita, e non si risolvono certo con l'applicazione di un "valore di vendita forzosa" in ipotesi inferiore al "fair value" del bene.

Ritengo perciò che anche il prezzo base d'asta debba coincidere con il "fair value" prima stimato.

Nella convinzione di aver così esaurientemente risposto al quesito del sig. Giudice, rimetto la presente relazione corredata dei seguenti allegati:

- A. Testo del quesito;
- B. Rapporto di valutazione (sintesi);
- C. Scheda di sintesi della perizia.

Depositerò altresì con la presente relazione la seguente documentazione integrativa:

1. Rapporto di valutazione (redazione estesa) corredato di rilievo grafico e fotografico del compendio interessato dall'esecuzione;
2. Copia degli atti di provenienza ultra-ventennale degli immobili;
3. Copia di visure e planimetrie catastali
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. Verbale dell' accesso;
6. Copia dei titoli edilizi;
7. Copia delle tavole del progetto architettonico
8. Copia delle tavole del progetto delle strutture;
9. Varia documentazione attinente il procedimento edilizio.

Prato, 4 gennaio 2020

Il Consulente tecnico d'ufficio
Arch. Rodolfo Tognocchi

