

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI



Tribunale di Firenze
Sezione 3^a Civile

Liquidazione del Concordato Preventivo 7/2013



**AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE TERRENI
IN COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO CAPOLUOGO
"LA MINIERA"**



1. PREMESSA

Ho ricevuto incarico dalla Liquidazione del Concordato Preventivo 
 CP 07/2013, di procedere all'aggiornamento della precedente valutazione di cui alla Relazione 22.05.2013 e relativa al lotto di terreni nel Capoluogo di Barberino di Mugello in fregio al viale G. Matteotti. Tale aggiornamento si è reso necessario per l'approvazione da parte del Comune di Barberino di Mugello della Variante 6 al Regolamento Urbanistico (Piano Operativo)



2. DESCRIZIONE

Si tratta di un lotto di terreni in giacitura pianeggiante posto, in parte, in adiacenza al viale Matteotti, arteria che costituisce, praticamente, la circonvallazione a sud del Capoluogo. Il lotto fa parte di una più vasta area che dal suddetto viale arriva fino alla via del Lago, la strada che conduce al bacino di Bilancino.



Liquidazione del Concordato Preventivo 7/2013

Al Catasto Terreni del Comune di Barberino di Mugello il terreno è così identificato:

foglio	particelle	categ	classe	consistenza (m ²)	R.D. (€)	R.A. (€)
97	853	Seminativo arborato	2	2827,00	13,72	8,76
97	854	Seminativo arborato	2	3303,00	16,04	10,24
			Totale	6130,00		

correttamente intestato [redacted] con sede in Barberino di Mugello. Nella presente trattazione si farà comunque riferimento alla ragione sociale [redacted]

3. SITUAZIONE URBANISTICA

L'area più ampia della quale fa parte il lotto di terreno in questione è edificabile e oggi è normata dalla Scheda di Trasformazione ST 191 a seguito della Variante 6 al Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 20 marzo 2019. L'area, la cui proprietà è suddivisa solo fra due soggetti, ha una superficie catastale complessiva di 49660 m², oltre una particella del Comune (la 715 per 700 m²). La quota attribuita a [redacted] è pari al 13%. L'altra porzione fa capo interamente a [redacted], con sede in Barberino di Mugello, quindi per l'87%.

Precedentemente la stessa area era normata dalla ST 52 che aveva una diversa capacità edificatoria. Nella Tabella che segue si raffrontano le due diverse capacità edificatorie con la quantità di edificato spettante a [redacted] (13%):

		ST 52		ST 191	
			13%		13%
SULA (superficie utile lorda residenziale)	m ²	4700	611	5450	708
SULP (superficie utile lorda produttiva)	m ²	8000	1040	7950	1033

La ST 191 prevede inoltre Verde pubblico per 5145 m² e Parcheggi pubblici per 149 posti auto (superficie minima m² 3725) rispetto alla precedente ST 52 che prevedeva, rispettivamente, m² 3500 e 100 posti auto.

L'intervento nell'area deve avvenire mediante l'approvazione di un piano attuativo (lottizzazione) presentato dai proprietari dell'area che rispetti le prescrizioni della ST 191.

Tribunale di Firenze
Sezione 3^a Civile

Liquidazione del Concordato Preventivo 7/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le disposizioni della ST 191 sono così esplicate:

“In quest'area non sono consentite grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.

Sono comprese all'interno della scheda aree di proprietà pubblica finalizzate a parcheggi, verde e viabilità dal Piano di Urbanizzazione relativo all'edificio posto sul lato di Via del lago e che potranno essere oggetto di diverso utilizzo nel Piano di Lottizzazione previa permuta con aree di pari superficie.

Tra le destinazioni d'uso ammesse saranno comprese le funzioni di servizio, come definite dall'art. 10, comma g. delle Norme di Attuazione.

L'edificazione dovrà essere effettuata utilizzando criteri di bioarchitettura, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli alloggi di SUL inferiore a mq. 45 non potranno essere in numero superiore al 20% del totale degli alloggi.

Nella Convenzione relativa alla lottizzazione, dovrà essere prevista una quota non inferiore al 5% della SUL residenziale da destinare ad alloggi in affitto agevolato. Tali alloggi dovranno essere locati, per la durata di almeno otto anni, a prezzi inferiori almeno del 20% ai valori definiti nei patti territoriali, e destinati a soggetti inclusi in una apposita graduatoria redatta dal Comune.

L'intervento è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune con la quale sono cedute le aree destinate a parcheggi pubblici, verde pubblico e a viabilità pubblica e sono stabili i tempi e le modalità per la realizzazione di tali opere. Nella convenzione dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità di accesso all'Andolaccio con oneri a carico dei privati, compresi oneri per l'esproprio delle aree e la realizzazione di tutti i necessari atti tecnici e amministrativi. Il piano attuativo, in fase di realizzazione della nuova rotatoria su Via del Lago, dovrà implementare l'accessibilità alle sponde del Lago di Bilancino in località Andolaccio nell'ambito della rete dei percorsi carrabili e ciclo pedonali al fine di collegare l'abitato di Barberino con il Lago. La nuova viabilità dovrà essere progettata nel rispetto della prescrizione dell'art. 7.3.b dell'allegato 8B al PIT-PPR.

Lungo i lati prospettanti la viabilità esistente e di progetto (SP 131) dovrà essere realizzata una fascia della profondità adeguata ad accogliere una barriera verde costituita da alberi di alto fusto e da siepi sempreverdi di specie autoctona, al fine di costituire un filtro, sia percettivo che acustico, tra l'area oggetto di edificazione all'interno della ST e il territorio circostante”

Inoltre, per quanto si riferisce agli spazi e attrezzature pubbliche a carico dei lottizzanti, la ST 191 prescrive ancora:

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tribunale di Firenze
Sezione 3^a Civile*

Liquidazione del Concordato Preventivo 7/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“Il Piano di Lottizzazione, nell’ambito delle opere di urbanizzazione del piano stesso, dovrà prevedere la realizzazione della nuova rotatoria su via del Lago con oneri a carico del proponente. Tale opera è da considerarsi opera di urbanizzazione primaria da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria con eccezione della porzione dei lavori, comprensivi dell’acquisizione delle aree, per la realizzazione della viabilità che si diparte dalla nuova rotatoria per l’accesso all’area dell’Andolaccio. Quest’ultima, da realizzarsi a carico dei proponenti compresi oneri per l’esproprio delle aree e relativa documentazione tecnica e amministrativa, è da considerarsi opera di urbanizzazione secondaria, in quanto contribuito alla realizzazione del parco di interesse regionale sul Lago di Bilancino e quindi da scomputarsi dagli oneri di urbanizzazione secondaria. La viabilità dovrà avere le seguenti caratteristiche: doppia carreggiata di ml. 3,75 per ogni corsia di marcia, compreso banchina, e marciapiedi su entrambi i lati di almeno ml. 1,50 di larghezza.”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le prescrizioni della ST 191 differiscono dalla precedente ST 52 essenzialmente per gli oneri a carico del lottizzante relativamente agli spazi e attrezzature pubbliche che, antecedentemente, non erano previsti o previsti in misura minore (Verde e Parcheggi). In altri termini si è modificata la realizzazione dell’intervento anche con l’obbligo “della realizzazione della nuova rotatoria su via del Lago con oneri a carico del proponente” comprensiva della viabilità di invito alla rotatoria stessa e comprensiva di tutti gli oneri relativi all’esproprio di aree non di proprietà dei proponenti, ivi compresa l’attività amministrativa collegata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

§

Nell’ambito del Piano Attuativo che era stato presentato il 24.05.2010 sulla base della ST 52, progetto che però non giunse a conclusione, l’area era stata divisa in cinque Unità Minime di Intervento (UMI) e, sulla base degli accordi con il cooperatore [redacted] a [redacted] era stata attribuita l’UMI 5, tutta in fregio al viale Matteotti e con la condizione essenziale che l’edificio fosse collocato fronte strada, con destinazione residenziale, direzionale e commerciale, anche con la possibilità di realizzare una media struttura di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 4 di 7

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590

info@morellingstudio.com stefano.morelli@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Firenze
Sezione 3^a Civile

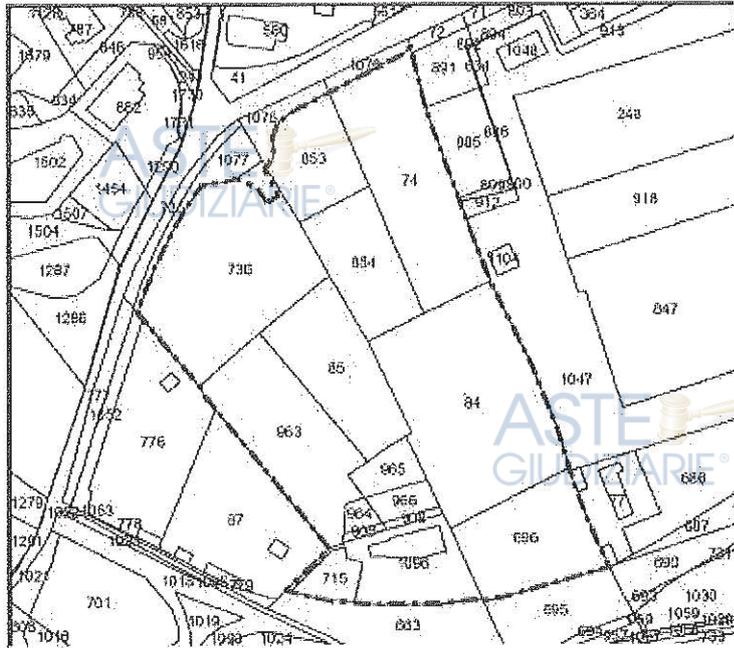
Liquidazione del Concordato Preventivo 7/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della Mappa catastale (Foglio 97)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOTT. ING.
STEFANO MORELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Firenze
Sezione 3^a Civile

Liquidazione del Concordato Preventivo 7/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

reperimento di territorio urbanizzabile, puntando sul recupero del patrimonio esistente.

5. VALUTAZIONE

È opportuno ripetere qui le considerazioni, oggettive, che influiscono sulla valutazione.

Quelle negative riguardano le prescrizioni della Scheda di Trasformazione 191 che ha reso più gravoso l'intervento rispetto a quanto previsto dalla precedente ST 52, sia per l'onere delle opere di urbanizzazione, sia per l'aumentata superficie di spazi pubblici.

Quella positiva risiede nel fatto che si mette a disposizione del mercato adesso un'area edificabile con varie destinazioni, 708 m² di SULA (Superficie Utile Lorda Abitativa) e 1033 m² di Sulp (Superficie Utile Lorda Produttiva) quando la normativa regionale in tema di urbanistica non consente più nuove volumetrie, privilegiando il recupero del patrimonio esistente. Altro fattore positivo può essere determinato dalla relativamente ridotta superficie di edificato da realizzare rispetto al complessivo del comparto La Miniera.

Sulla base delle informazioni assunte e delle considerazioni conseguentemente elaborate stimo che i terreni edificabili in questione costituito dalle particelle 853 e 854 del foglio di mappa 97 per una superficie di 6130 m², abbiano un valore unitario di €/m² 110.000,00 e quindi con un primo orientamento valutativo di € 674.300,00. Attribuisco **a corpo**, in cifra tonda, il valore di € **700.000,00** (Settecentomila/00 Euro).

Firenze 28 gennaio 2021

dott. ing. Stefano Morelli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 7 di 7

VIA VASCO DE GAMA 69 - 50127 FIRENZE - TEL 055/4244878-4362590 - FAX 055/4362590

info@morellingstudio.com stefano.morelli@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®