

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento

N. Reg.Fall. 160/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott. Marco Bettini

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**DI IMMOBILI UBICATI IN**

*Capannoli (PI), Loc. Mezzopiano, Via di Botrino snc*

**INDICE**

A) INCARICO .....	2
B) PREMESSE.....	2
C) TERRENI IN CAPANNOLI, Loc. Mezzopiano .....	2
C.1) Descrizione e consistenza degli immobili .....	2
C.2) Riferimenti catastali .....	3
C.3) Provenienza .....	5
C.4) Note urbanistiche.....	5
C.4.1) Caratteristiche del PEEP .....	6
C.5) Regolarità urbanistica e catastale .....	7
C.6) Formalità pregiudizievoli.....	7
D) STIMA DEGLI IMMOBILI .....	8
D.1) Parametri urbanistici .....	9
D.2) Valore unitario di mercato degli immobili realizzabili .....	11
D.3) Valore unitario di mercato dei terreni non edificabili.....	11
D.4) Calcolo del valore degli immobili .....	12
D.4.1) Terreni ricadenti nel perimetro PEEP .....	12
D.4.2) Terreni non edificabili (esterni al PEEP) .....	14
D.4.3) Valore complessivo .....	15
D.5) Calcolo del valore a base d'asta.....	15

## A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 27.09.2018 è stata nominata, dal Giudice Delegato Dr.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento in epigrafe su richiesta del Curatore Fallimentare Dott. Marco Bettini, al fine di ricercare il valore di mercato di terreni in conto alla società ' [REDACTED] ', ubicati in Capannoli (PI).

## B) PREMESSE

Nelle date del 24.10.2018 e 28.11.2018 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili, con esecuzione di riprese fotografiche ed accertamenti dello stato di fatto.

In data 08.08.2019 si è svolto incontro presso i competenti uffici comunali, con richiesta di precisazioni sulla natura urbanistica dei terreni.

\*\*\*\*\*

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

## C) TERRENI IN CAPANNOLI, Loc. Mezzopiano

### C.1) Descrizione e consistenza degli immobili



Foto satellitare da Google Maps

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato a nord est del territorio comunale di Capannoli, al margine tra una zona urbanizzata di recente costruzione ed aree agricole periurbane (vedi foto in all. 1).

Vi si perviene, dopo l'uscita di Pontedera della FiPiLi, percorrendo la SP11 in direzione di Capannoli, poi un breve tratto della SP 64, che immette nel territorio comunale di Capannoli; alla prima uscita della prima rotonda si percorre la Strada Comunale Pian di Roglio per circa 2,3 km, fino al centro abitato, all'incrocio con la via Volterrana; da qui si svolta a destra e percorsi circa 550 ml, si svolta a destra sulla Via Berlinguer, poi a sinistra sulla Via Verdi per circa 100 ml, fino all'innesto con Via del Botrino, in fregio alla quale, percorsi circa 100 ml, si trova l'appezzamento in oggetto.

La zona di ubicazione, periferica all'abitato, è sufficientemente collegata da viabilità e possiede i connotati tipici delle aree agricole periurbane, con ampie porzioni di terreni in

parte coltivati e fabbricati isolati.

Il compendio possiede morfologia irregolare e giacitura piana. Al momento del sopralluogo i terreni risultavano incolti, con presenza di vegetazione erbacea e arbustiva. Si è rilevata altresì la presenza di un pozzo, oltre a manufatti in lamiera e recinzioni per il ricovero di attrezzature e animali da cortile.



*Panoramica dell'appezzamento*

## C.2) Riferimenti catastali

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Capannoli, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3):

al **foglio 5** del Catasto Terreni:

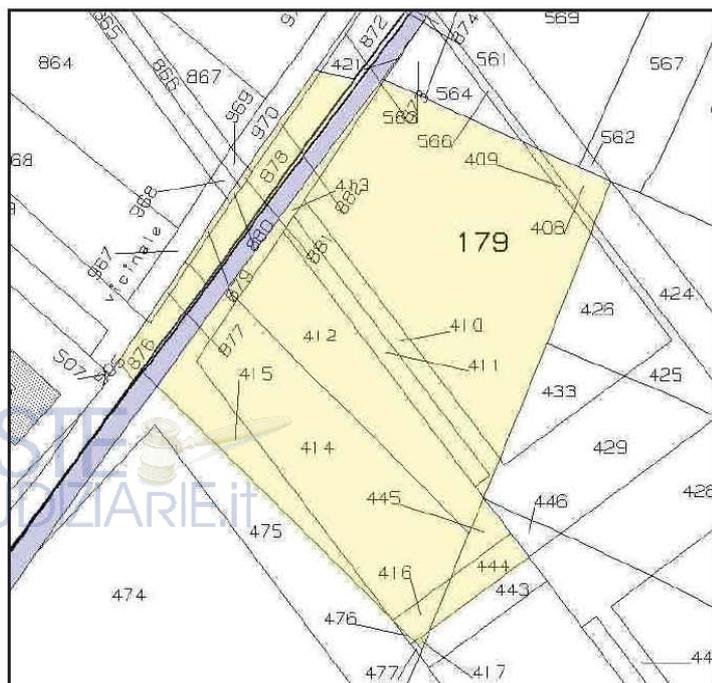
- **p.lla 876**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 77, Reddito dominicale € 0,48, Reddito Agrario € 0,46 – confini: stessa proprietà su più lati, fosso di Botrino<sup>1</sup>, [redacted] s.s.a.m.
- **p.lla 877**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 13, Reddito dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,08 – confini: stessa proprietà da più lati, relitto di strada pubblica, s.s.a.m.
- **p.lla 878**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 196, Reddito dominicale € 1,21, Reddito Agrario € 1,16 – confini: stessa proprietà da più lati, fosso di Botrino, [redacted] s.s.a.m.
- **p.lla 879**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 12, Reddito dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,07 – confini: stessa proprietà da più lati, relitto di strada pubblica, s.s.a.m.
- **p.lla 880**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 3, Reddito dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02 – confini: stessa proprietà da più lati, relitto di strada pubblica, s.s.a.m.
- **p.lla 881**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 3, Reddito dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02 – confini: stessa proprietà da più lati, relitto di strada pubblica, s.s.a.m.
- **p.lla 882**, qualità *vigneto*, Classe 2, Superficie mq 16, Reddito dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,10 – confini: stessa proprietà da più lati, fosso di Botrino, [redacted] s.s.a.m.

al **foglio 6** del Catasto Terreni:

<sup>1</sup> Si precisa che il fosso di Botrino, pur catastalmente rappresentato, risulta di fatto tombato

- **p.lla 179**, qualità *ente urbano (Partita 1 – Area di enti urbani e promiscui)*, Superficie mq 1605 – confini: stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.s.a.m.
- **p.lla 408**, qualità *area (Partita 2 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 55 – confini: stessa proprietà [REDACTED] s.s.a.m.
- **p.lla 409**, qualità *area (Partita 2 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 30 – confini: stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.s.a.m.
- **p.lla 410**, qualità *area (Partita 2 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 173 – confini: stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.s.a.m.
- **p.lla 411**, qualità *area (Partita 2 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 162 – confini: stessa proprietà da più lati, s.s.a.m.
- **p.lla 412**, qualità *area (Partita 2 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 535 – confini: stessa proprietà da più lati, s.s.a.m.
- **p.lla 413**, qualità *area (Partita 2 - Accessorio comune ad ente rurale ed urbano)*, Superficie mq 90 – confini: Fosso di Botrino, stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.s.a.m.
- **p.lla 414**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 874, Reddito dominicale € 6,55, Reddito Agrario € 4,06 – confini: stessa proprietà da più lati, s.s.a.m.
- **p.lla 415**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 308, Reddito dominicale € 2,31, Reddito Agrario € 1,43 – confini: stessa proprietà da più lati, Comune di Capannoli, s.s.a.m.
- **p.lla 416**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 36, Reddito dominicale € 0,27, Reddito Agrario € 0,17 – confini: stessa proprietà da più lati, Comune di Capannoli, s.s.a.m.
- **p.lla 417**, qualità *seminativo*, Classe 1, Superficie mq 2, Reddito dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01 – confini: stessa proprietà, Comune di Capannoli, Immobilgest s.r.l., s.s.a.m.
- **p.lla 444**, qualità *seminativo arborato*, Classe 1, Superficie mq 78, Reddito dominicale € 0,58, Reddito Agrario € 0,30 – confini: stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.s.a.m.
- **p.lla 445**, qualità *seminativo arborato*, Classe 1, Superficie mq 47, Reddito dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,18 – confini: stessa proprietà da più lati, [REDACTED] s.s.a.m.

per una superficie catastale complessiva pari a **mq 4.315.**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stralcio dell'estratto di mappa: con velatura gialla i terreni in oggetto.  
Con velatura azzurra il fosso di Botrino, attualmente tombato

\*\*\*\*\*

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, nelle visure ed estratto di mappa allegati (vedi all. da 1 a 3), nonché nei successivi atti di provenienza.

### C.3) Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla ██████████ in seguito ad atti di compravendita, i cui estremi sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 02.08.2006, Notaio ██████████ Rep. 15407/4756, trascritto a Volterra il 05.08.2006, Reg. Part. 5022 (vedi all. 4)
- **Atto di compravendita** del 21.09.2007, Notaio ██████████ Rep. 16965/5753, trascritto a Volterra il 11.10.2007, Reg. Part. 5960 (vedi all. 5) – *acquisto delle sole p.lle 444 e 445*

### C.4) Note urbanistiche

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico comunale (vedi all. 6), le aree ricadono nelle seguenti destinazioni:

- *Ambito paesaggistico della pianura* (art. 27 delle N.T.A.) – limitatamente alle p.lle: 876 (per circa mq 42), 877, 878, 879, 880, 881, 882 del foglio 5; p.lla 413 del foglio 6, oltre a porzione della p.lla 415 del foglio 6 (per circa mq 35) – per complessivi **mq 410 circa**.
- *Ambito consolidato di pianificazione unitaria* (P.E.E.P. del Capoluogo – art. 9 delle N.T.A., oltre alle N.T.A. specifiche del P.E.E.P. medesimo) – limitatamente alle p.lle: 876 del foglio 5 (per circa mq 35); 179, 408, 409, 410, 411, 412, 414, 416, 417, 444, 445 del foglio 6, oltre a porzione della p.lla 415 del foglio 6 (per circa mq 273) – per complessivi **mq 3.905 circa**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Parte dei terreni (p.lle 179, 410, 411, 412, 413, 414, 415 del foglio 6) è inoltre interessata

dal vincolo di cui al R.D. 523/904 (Acque pubbliche del botro di Botrino).

\*\*\*\*\*

Da quanto sopra esposto la maggior parte del compendio (mq 3.870 circa) ricade in zona definita quale "PEEP del Capoluogo", dunque edificabile a destinazione residenziale, e soggetta a piano attuativo.

I restanti terreni (mq 445 circa) ricadono in zona non edificabile, ricadente nel Territorio Agricolo di cui al Titolo IV delle vigenti N.T.A.

#### **C.4.1) Caratteristiche del PEEP**

Dalla disamina della documentazione urbanistica, in merito alle attuali modalità di attuazione del PEEP, si deve innanzitutto rilevare che il medesimo è regolato da strumenti di iniziativa pubblica e privata precedentemente approvati, in attuazione del previgente P.R.G. In particolare risultano a suo tempo approvati l'originario PEEP, con Delib. C.C. n. 55 del 30.07.2002 e successiva variante approvata con Delib. C.C. n. 35 del 30.05.2007 (vedi stralci in all. 7 - precisando che una parte dell'area PEEP, già individuata nel P.R.G., era stata attuata intorno agli anni 80, per cui il PEEP del 2002 e la successiva Variante del 2007 avevano ad oggetto il completamento del PEEP medesimo).

Nella Variante del 2007 si osserva il piano attuativo suddiviso in quattro comparti, per complessivi 16 lotti fondiari, ed una volumetria di progetto pari a mc 50.880.

Nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato con Delib. C.C. n. 63 del 28.09.2019 (vedi stralcio in all. 6) si osserva una riduzione del perimetro del PEEP, che, pur in assenza di aggiornamenti del piano attuativo rispetto al RU, può agevolmente rilevarsi nell'effettiva eliminazione dei comparti 1 e 3, e dei 7 lotti ad essi afferenti.

Risulta inoltre che, nel 2007 (con Delib. C.C. n. 38 del 30.05.2007), l'Amministrazione Comunale approvava il conferimento di mandato per "... la gestione e parziale realizzazione ..." del PEEP alla società pubblica A.P.E.S. (Azienda Pisana Edilizia Sociale), approvando contestuale schema di convenzione, che tuttavia non risulta essere stata sottoscritta, così come non risultano avviate le procedure da parte di APES per l'attuazione dei comparti di cui alla Variante PEEP del 2007.

Il sopravvenuto Regolamento Urbanistico, come già esposto, eliminava la previsione di due comparti del piano, e non risultano intraprese iniziative di attuazione del piano medesimo. Non risulta parimenti aggiornato il piano attuativo rispetto al vigente Regolamento Urbanistico: il ridimensionamento del PEEP e le relative modifiche al piano attuativo sono previste, dall'A.C., al momento dell'aggiornamento del RU alla scadenza quinquennale, come si evince dall' art. 55 delle N.T.A. del RU (vedi all. 6), che si riporta di seguito testualmente:

#### **" ... Art. 55 - Piani attuativi di iniziativa privata adottati o in corso di esecuzione, PIP e PEEP**

1. Il R.U. individua le aree regolate da strumenti attuativi di iniziativa privata e pubblica precedentemente approvati, in attuazione del PRG previgente, riportati in cartografia con la relativa sigla di identificazione (es. PL a , PEEP, PIP, ecc.) e apposita campitura e perimetro.

2. Tali piani sono fatti salvi e mantengono i perimetri, i parametri edilizio-urbanistici, le opere di urbanizzazione e le NTA di zona.

Per il ridimensionamento del PIP 3, del PEEP del Capoluogo e della frazione di Santo Pietro Belvedere operata con la variante per aggiornamento del RU a scadenza quinquennale, saranno operate le relative modifiche ai Piani Attuativi di iniziativa pubblica

con utilizzazione dei parametri edilizi della scheda norma AUP 1.2 allegata alla presente NTA per il PIP 3 e con utilizzazione dei parametri edilizi previgenti per i due PEEP.

3. Per le due zone P.E.E.P. del capoluogo e della frazione di S. Pietro Belvedere, in alternativa all'intervento pubblico di attuazione dei piani di zona ai sensi dell'art 35 della legge 865/71, sono previsti interventi privati di edilizia residenziale convenzionata attuabili per comparti edificatori funzionali, previa revisione dei due piani attuativi, fermo restando volumetrie ammesse ed assetto viario principale, per adeguarli alla nuova previsione, con particolare riguardo alle modalità di attuazione degli interventi edificatori diretti da parte dei privati, prevedendosi misure compensative che garantiscano le finalità fino ad oggi perseguite dal Comune con gli atti di programmazione in essere.

Per interventi di cohousing si fa rinvio a quanto disposto all'art 54, 5 comma..."

Dall'articolo si evince quindi la possibilità di interventi privati di edilizia residenziale convenzionata, in alternativa all'intervento pubblico, con il mantenimento delle volumetrie ammesse (già previste dal precedente P.R.G.), oltre alla *previa revisione dei due piani attuativi*.

Al momento quindi, in assenza del piano attuativo, ridimensionato e aggiornato secondo le previsioni del RU, non è dato sapere con certezza quali saranno le modalità di attuazione, nonché entità e tipologia degli obblighi in convenzione.

Ai fini della presente stima si terrà comunque conto della volumetria ammissibile, ricavata sottraendo dal volume complessivo di cui alla Variante PEEP del 2007, la quota afferente ai comparti 1 e 3, non più presenti in seguito alle modifiche del perimetro del PEEP, come meglio più avanti specificato, tenendo conto della previsione di edilizia convenzionata.

#### **C.5) Regolarità urbanistica e catastale**

Come già esposto, nel compendio si è rilevata la presenza di manufatti in lamiera, destinati al ricovero di animali da cortile, per i quali non risultano atti edilizi abilitativi, né rappresentazione catastale. Pertanto, per la regolarizzazione delle opere sopra elencate, si indica o la rimessa in pristino con demolizione e/o smontaggio dei manufatti e opere esterne, o il deposito di idoneo titolo edilizio in sanatoria, se ammissibile dalle vigenti norme, con conseguente aggiornamento catastale. Ai fini della presente stima sarà qui prudenzialmente assunta l'ipotesi più onerosa, ossia l'eventuale sanatoria (precisando tuttavia che una parte dei manufatti, potrebbe comunque essere demolita).

Si evidenzia inoltre per le **p.lle 179, 408, 409, 410, 411, 412 e 413**, classificate come *enti urbani o aree*, l'opportunità di perfezionare il passaggio al Catasto Fabbricati, per mezzo di pratica Docfa.

Gli oneri tecnici e amministrativi, quelli per sanzioni ed eventuali rimesse in pristino, sono prudenzialmente indicati in circa € **5.000,00**, che saranno detratti dal valore di stima.

#### **C.6) Formalità pregiudizievoli**

In seguito agli esiti di ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 8):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 14.09.2012, Reg. Part. 853, Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] Rep. 10876/6908 del 11.09.2012.  
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, per immobili siti in Capannoli (PI), classificati al

Catasto Terreni al foglio 5, p.lle 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882; al foglio 6, p.lle 179, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 444, 445.

Capitale: € 200.000,00

Tasso interesse annuo: 5,7%

Totale: € 400.000,00

Durata: 1 anno, 6 mesi, 1 giorno

A FAVORE: Chianti Banca Credito Cooperativo – Società Cooperativa per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28.11.2017, Reg. Part. 6435, Pubblico Ufficiale Assistente/Funziionario U.N.E.P., Rep. 11407 del 31.10.2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, per immobili siti in Capannoli (PI), classificati al Catasto Terreni al foglio 5, p.lle 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882; al foglio 6, p.lle 179, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 444, 445.

A FAVORE: SPV Projects 155 s.r.l., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### D) STIMA DEGLI IMMOBILI

Come già esposto l'assenza di piani attuativi aggiornati non consente previsioni certe sulle modalità di attuazione dei comparti PEEP, né tantomeno di indicare quali potrebbero essere gli obblighi in convenzione in caso di attuazione privata.

La stima dei terreni pertanto sarà necessariamente prudenziale e sarà formulata sulla base dei volumi realizzabili, spalmati sulla superficie territoriale dell'intera area PEEP, comprensiva sia dei comparti 2 e 4 che della viabilità di progetto, ricavando quindi un **valore medio unitario** relativo a tutti i terreni dell'area PEEP medesima.

La superficie è ricavata graficamente su supporto CAD, digitalizzando le tavole della Variante PEEP del 2007 e tenendo conto del nuovo assetto dell'area nell'attuale RU.

I volumi sono desunti dalla medesima Variante PEEP del 2007, confrontata con le attuali previsioni del RU.

Si rammenta che i terreni di proprietà [REDACTED] s.r.l. ricadono in area PEEP per complessivi **mq 3.905** circa (per la maggior parte nel comparto 2), ed in area facente parte del Territorio Agricolo per i restanti **mq 410** circa.

\*\*\*\*\*

Dal valore più probabile di mercato saranno detratti gli oneri per la regolarizzazione edilizia, già indicati al par. C.5.

\*\*\*\*\*

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

### D.1) Parametri urbanistici

Data l'assenza di piani attuativi aggiornati, la determinazione dei seguenti parametri ha natura empirica, poiché discende dal confronto fra strumenti urbanistici non più attuali e le previsioni del vigente RU.

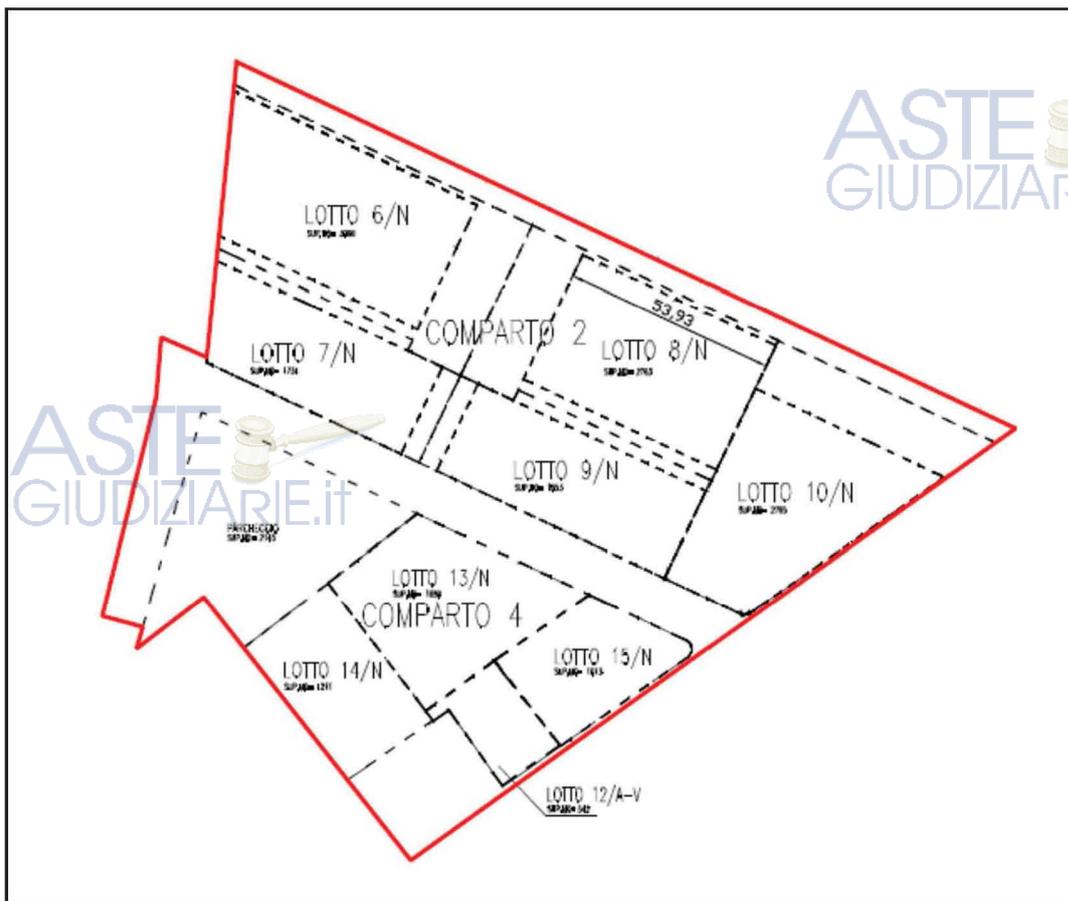
**È bene precisare inoltre che le seguenti operazioni hanno carattere indicativo e prudenziale, e sono volte alla ricerca del probabile valore dei terreni. Le modalità attuative dell'area PEEP dovranno essere definite dopo l'approvazione di piani attuativi aggiornati e contestuale convenzione edilizia, i cui parametri potrebbero risultare differenti anche in maniera sensibile da quanto qui determinato.**

I volumi realizzabili **nell'intera area PEEP** non ancora attuata, sono desunti dalla tabella riepilogativa di cui alla Tav. 1 della Variante PEEP del 2007 (vedi stralcio in all. 7), per mezzo della somma dei volumi realizzabili nei comparti 2 e 4, per **complessivi mc 21.980** (mc 14.700 per il comparto 2; mc 7.280 per il comparto 4):

DATI URBANISTICI LOTTI EDIFICABILI						
COMPARTO	identif. Lotti	superficie del lotto fondiario cedibile (mq)	superficie del lotto edificabile esclusivo (mq)	superficie coperta max * (mq)	volume max di progetto * (mc)	altezza massima di progetto (m)
1	1/N	3.363	2.479,00	1.200	2.900	10
	2/N	3.302	3.120,00	1.500	5.500	10
	3/N	1.359	1.350,00	670	2.600	10
	4/N	3.390	2.480,00	1.240	2.900	10
	5/N	2.903	2.675,00	1.300	5.600	12,5
2	6/N	3.066	2.180,00	1.090	2.900	10
	7/N	1.734	1.450,00	720	2.800	10
	8/N	2.763	1.895,00	940	2.900	10
	9/N	1.853	1.570,00	780	2.800	10
	10/N	2.795	2.030,00	1.000	3.300	12,5
3	11/N	2.242	2.242,00	1.100	4.700	12,5
	12/N	2.246	2.246,00	1.100	4.700	12,5
4	12/A-V	542	542,00	250	1.080	10
	13/N	1.658	1.658,00	800	2.300	10
	14/N	1.211	1.211,00	600	2.300	10
	15/N	1.013	1.013,00	500	1.600	10
Totale Superfici lotti cedibili		<b>35.440</b>				
Totale Superfici edificabili esclusive			<b>30.141</b>			
Totale superficie coperta di progetto				<b>14.790</b>		
Totale volume max di progetto					<b>50.880</b>	
* Il rapporto di copertura e l'indice fondiario risulta, verificato ed inferiore a quelli di piano.						
* Superficie coperta e volumetria verificati sulla superficie fondiaria complessiva.						

Variante PEEP del 2007: Stralcio della Tav. 1

La superficie territoriale, determinata con rielaborazione su supporto CAD, è calcolata in circa mq 23.270 e comprende, come già esposto, i comparti 2 e 4 nonché la viabilità interna al PEEP. Nel seguente schema si evidenzia il contorno della superficie territoriale, comprendente i comparti da attuare e la nuova viabilità di progetto:



\*\*\*\*\*

La stima dei terreni edificabili sarà quindi eseguita con il criterio del **valore di trasformazione**, che determina il valore del terreno (bene da trasformare) quale differenza fra il valore di mercato del bene futuro (bene trasformato inteso come edificato vendibile) ed i costi necessari alla trasformazione sostenuti dall'attuatore, che di norma sono i seguenti:

- costi di costruzione*
- oneri di urbanizzazione*
- spese tecniche*
- interessi sul capitale (mutui, finanziamenti)*
- oneri per la commercializzazione del costruito*
- spese generali*
- utile dell'attuatore*

Il criterio scelto rientra nel novero dei metodi analitici indiretti - alternativi ai metodi sintetici diretti, fra i quali il metodo comparativo - ai quali si può ricorrere in assenza di un numero sufficiente di beni immobili compravenduti, il cui valore di scambio possa essere assunto per comparazione diretta, come nel caso in questione.

Per i costi di costruzione saranno qui adottati i costi parametrici desunti dal *prezzario Tipologie edilizie* (ed. Dei, Tipografia del Genio Civile, Roma, 2019 - vedi all. 9), che sono comprensivi dell'utile di impresa e delle spese generali.

Trattandosi inoltre di edilizia convenzionata è ipotizzabile, in luogo della vendita secondo i consueti canali commerciali, l'assegnazione degli edifici (o dei lotti) tramite emissione di bandi.

Pertanto, dall'elenco dei costi sopra esposti saranno escluse le voci relative a: oneri per commercializzazione, spese generali e utile dell'imprenditore/attuatore

## D.2) Valore unitario di mercato degli immobili realizzabili

Il valore di mercato del costruito vendibile è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio), delle pubblicazioni e siti internet specializzati, dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona e, se disponibili, da contratti di compravendita di beni simili. Per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2019 (vedi all. 10) l'OMI riporta i seguenti valori (da intendersi per €/mq di superficie commerciale<sup>2</sup>):

- per abitazioni civili in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 980,00 e €/mq 1.400,00**
- per ville e villini in **normale** stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.100,00 e €/mq 1.400,00**

Si riportano anche le più recenti quotazioni (giugno 2020 – vedi all. 11) pubblicate nel sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (€/mq di superficie commerciale):

- per abitazioni civili in **buono** stato di conservazione, tre fasce di valori (2° fascia, fascia media, 1° fascia), ossia **€/mq 940,00, €/mq 1.038,00, €/mq 1.136,00;**
- per ville e villini in **buono** stato di conservazione, tre fasce di valori (2° fascia, fascia media, 1° fascia), ossia **€/mq 1.019,00, €/mq 1.136,00, €/mq 1.254,00;**

che si possono ritenere paragonabili con le quotazioni OMI (le differenze fra le due diverse fonti trovano presumibilmente ragione nello stato di conservazione degli immobili, ossia “normale” per le quotazioni OMI, e “buono” per le quotazioni di [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)). Si osservano tuttavia all'attualità, valori per la 1° fascia più bassi rispetto ai massimi valori OMI, probabilmente motivati da una perdurante stagnazione del mercato immobiliare.

\*\*\*\*\*

Per gli immobili realizzandi si evidenzia la buona posizione, anche se semiperiferica, ben collegata alla viabilità principale, e soprattutto la contiguità con spazi aperti periurbani, che potrebbero essere apprezzati per la migliore qualità ambientale. Gli immobili inoltre sono ipotizzati in ottime condizioni di manutenzione (trattandosi di nuove costruzioni), con presenza probabile di tipologie edilizie a schiera, tali da aumentarne il valore (spesso la tipologia a schiera è paragonabile, per qualità abitativa, ai villini).

Si assume pertanto per esso il massimo valore delle quotazioni del Borsino per abitazioni civili, e pari a €/mq 1.136,00. Detto valore, riferito ad immobili in stato di conservazione “buono”, deve poi essere incrementato per tenere conto delle condizioni d'uso di immobili di nuova costruzione che qui si quantifica applicando un incremento del 20% del valore scelto. Si avrà pertanto:

€/mq 1.136,00 x 1,2 = €/mq 1.363,00 ≈ **€/mq 1.350,00**

## D.3) Valore unitario di mercato dei terreni non edificabili

Per quanto riguarda il probabile valore di mercato delle particelle marginali al comparto, si può fare riferimento al *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli in Toscana* (Ed. Exeo – vedi all. 12), tenendo conto della prossimità dei terreni al tessuto edilizio residenziale, quindi del maggior valore rispetto a terreni destinati ad un mero uso agricolo. È noto infatti che piccoli appezzamenti vicini alle abitazioni sono apprezzati, e ricercati, per implementare le pertinenze esterne dei fabbricati oppure per uso ortivo per

<sup>2</sup> La superficie commerciale degli immobili è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni – e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, resedi) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

autoconsumo. Si ritiene pertanto, indipendentemente dalla qualità catastale dei terreni, di orientare la scelta del valore verso queste tipologie di terreni.

Per il 2016<sup>3</sup> il listino indicava un intervallo compreso fra €/ha 55.000,00 ed €/ha 15.000,00 per la qualità *orto irriguo* (pari rispettivamente a €/mq 5,50 ed €/mq 1,50) e un intervallo compreso fra €/ha 55.000,00 ed €/ha 22.000,00 per la qualità *parco giardino, resede di costruzioni* (pari rispettivamente a €/mq 5,50 ed €/mq 2,20)

Tenendo conto dell'ubicazione e caratteristiche del terreno, si ritiene di assumere qui il massimo valore pari a €/mq 5,50, da raddoppiarsi per tenere conto sia dell'ubicazione in un contesto urbano, sia della prossimità agli edifici di nuova costruzione di cui al PEEP, per cui si avrà:

$$\text{€/mq } 5,50 \times 2 = \underline{\text{€/mq } 11,00}$$

#### **D.4) Calcolo del valore degli immobili**

##### **D.4.1) Terreni ricadenti nel perimetro PEEP**

Come già esposto, il criterio di stima in base al valore di trasformazione è teso ad individuare il più probabile valore che verrebbe ad assumere il terreno edificabile, inteso come fattore di produzione impiegato nel processo di trasformazione edilizia. Di norma, detto valore di mercato è individuato nella differenza tra il probabile valore del fabbricato costruibile ( $V_a$ ) ed il probabile costo di costruzione dello stesso, comprensivo di tutti i vari oneri connessi, ossia: costo di produzione ( $K_p$ ), spese tecniche ( $K_t$ ), oneri di urbanizzazione ( $K_u$ ), interessi sulle anticipazioni ( $K_i$ ), spese di gestione ( $K_g$ ) e di commercializzazione ( $K_c$ ), utili del promotore ( $U_p$ ). Il valore finale del terreno è quindi pari a:

$$V_f = V_a - (K_p + K_t + K_u + K_i + K_g + K_c + U_p).$$

Per le ragioni precedentemente esposte, saranno esclusi dal novero dei costi, l'utile del promotore, le spese generali e le spese di commercializzazione, per cui si avrà:

$$V_f = V_a - (K_p + K_t + K_u + K_i).$$

Poiché detto valore deve essere riferito all'inizio di tale processo di trasformazione, esso sarà pari a:

$$V_i = V_f / (1 + i)^n$$

dove con "i" si intende il tasso di capitalizzazione, qui assunto nel 3%<sup>4</sup> e con "n" il numero degli anni del processo di trasformazione (dall'acquisizione dei terreni al termine dell'operazione finanziaria).

Di seguito i singoli fattori delle formule sopra indicate:

- **Va – Valore di mercato** degli edifici realizzabili, ottenuto dal prodotto del valore unitario per le superfici edificabili ammesse dal Regolamento Urbanistico, che si determinano dividendo i volumi ammissibili per l'altezza convenzionale pari a ml 3,00:

<sup>3</sup> Non si rilevano particolari differenze di mercato dal 2016 all'attualità per i terreni agricoli, per cui i valori di cui alla pubblicazione Exeo possono ritenersi congrui per la presente stima.

<sup>4</sup> In genere, ai fini dell'attualizzazione, si assume un tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di pari durata

mc 21.980 / ml 3,00  $\approx$  mq 7.325 da incrementarsi del 10% per tenere conto di superfici accessorie (terrazzi, eventuali superfici interrato, spazi esterni, ecc.) non significative ai fini urbanistici, ma computati nella superficie commerciale:  
mq 7.325 x 1,1  $\approx$  mq 8.057

Richiamato il valore di mercato del costruito vendibile, si avrà:

$$Va = \text{mq } 8.057 \times \text{€/mq } 1.350,00 = \text{€ } 10.876.950,00$$

arrotondato ad **€ 10.880.000,00**

- **Kp - Costo di produzione** (cioè il costo della manodopera e dei materiali per la realizzazione del manufatto) quale prodotto delle superfici realizzate per il costo di costruzione medio, qui indicato in €/mq 950,00, costo di costruzione parametrico di villette a schiera, secondo la pubblicazione DEI (€/mq 809,00 - vedi all. 9), che si ritiene di incrementare di circa il 15-20% (percentuale media 17,5%), per tenere conto sia di eventuali piani interrati (non considerati nella tabella DEI), sia della dimensione medio/piccola dell'intervento, che non consente le economie di scala proprie di interventi di più ampia portata:

$$\text{€/mq } 809,00 \times 1,175 \approx \text{€/mq } 950,00$$

$$Kp = \text{mq } 8.057 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 7.654.150,00$$

- **Kt - Costo per le spese tecniche** (progettazione e direzione lavori, collaudi, responsabile alla sicurezza in fase di progettazione e in fase di esecuzione, pratiche catastali, ecc.) pari a circa il 10% del costo di produzione, ossia  
 $Kt = \text{€ } 7.654.150,00 \times 10\% = \text{€ } 765.415,00$

- **Ku - oneri ex L. 10/1977:**

per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, si fa riferimento alle attuali tabelle comunali<sup>5</sup> (vedi all. 13), dalle quali si desumono €/mc 49,42 per i primi e circa €/mc 8,00 per il secondo, per complessivi €/mc 57,00 circa:

$$\text{€/mc } 57,00 \times \text{mc } 21.980 = \text{€ } 1.252.860,00$$

- **Ki - costi finanziari** in base al tasso fisso di interesse "i".

E' noto che gli interessi hanno valori percentuali diversi in base al tipo di prestito ossia inversamente proporzionale al rischio dell'Istituto di credito. In genere gli interessi sono più bassi per mutui a tasso variabile, più alti per mutui a tasso fisso e ancora più elevati per leasing immobiliari. Ai fini della presente stima si assume il tasso pari a 3%. Poiché le spese sono sostenute progressivamente nel tempo, il calcolo degli interessi passivi sulle anticipazioni viene eseguito in dettaglio nella tabella seguente, in cui si è supposto che tutta l'operazione finanziaria abbia una durata di circa 34 mesi dal momento dell'incarico della redazione dei progetti sino alla consegna degli immobili ultimati, con la seguente tempistica:

- Primi 18 mesi per redazione progetti e rilascio permessi di costruire; in tale periodo si considerano, come capitale anticipato, le spese tecniche di progettazione, nonché il pagamento degli oneri di urbanizzazione;
- Successivi 12 mesi: costruzione dei nuovi fabbricati. Ai fini puri estimativi si ipotizza che il pagamento dei costi di costruzione e della direzione lavori sia effettuato in tre stati di avanzamento (uno ogni 4 mesi) dato che un maggior numero di stati avanzamento (ossia una più uniforme distribuzione dei costi nel tempo) non produrrebbe una sostanziale diversità nel calcolo degli interessi complessivi.

<sup>5</sup> Si precisa che negli accordi di convenzione potrebbero essere pattuiti oneri di urbanizzazione in misura differente. L'adozione degli oneri tabellari è qui necessaria in assenza di ulteriori indicazioni in merito.

- Successivi 4 mesi: assegnazione degli alloggi. A tale data si considera la riscossione dell'intero prezzo degli immobili realizzati.

durata operazione		mesi	calcolo interessi passivi		
progettaz rilascio permessi		18			
durata lavori		12			
periodo vendita		4	<b>% capitale soggetto a finanz [p]</b>	<b>80%</b>	
<b>TOT durata operazione</b>		<b>34</b>			
			interessi = Capitale x ((1+i) <sup>n</sup> -1)		
tasso fisso di interesse per finanziamenti a medio termine:			i = 3,00%		
		<b>durata anticipaz (mesi)</b>	<b>capitale anticipato (€)</b>	<b>% capitale soggetto a finanziamento [p]</b>	<b>interessi passivi (€)</b>
spese progettazione		22	382.707,50	80%	17.049,27
oneri urbanizz		16	1.252.860,00	80%	40.290,66
spese cost e DL					
	1/3	12	2.678.952,50	80%	64.294,86
	1/3	8	2.678.952,50	80%	42.651,73
	1/3	4	2.678.952,50	80%	21.220,81
<b>TOTALE</b>			<b>9.672.425,00</b>		<b>185.507,33</b>

Nell'ipotesi che il capitale soggetto a finanziamento costituisca la quota del 80% dell'intera spesa (e quindi delle singole voci dei costi), gli interessi complessivi determinati nella tabella di cui sopra sono pari a:

Ki = € 185.507,33, in c.t. € **185.500,00**

Sostituendo i valori nella formula iniziale, si ottiene:

$$V_f = V_a - (K_p + K_t + K_u + K_i) = € 10.880.000,00 - (€ 7.654.150,00 + € 765.415,00 + € 1.252.860,00 + € 185.500,00) = € 10.880.000,00 - € 9.857.925,00 = \underline{\underline{€ 1.022.075,00}}$$

\*\*\*\*\*

Il valore iniziale, riferito alla data del contratto d'acquisto del terreno (inizio del processo produttivo), ottenuto mediante l'attualizzazione del valore sopra indicato per un periodo di 34 mesi, è pari a:

$$V_i = V_f / (1 + i)^n$$

$$V_i = € \underline{\underline{1.022.075,00}} / (1 + 0,03)^{34/12} = € 939.962,72 \approx € 940.000,00$$

che suddiviso la consistenza iniziale dell'intera area PEEP, è pari ad un valore unitario di: € 940.000,00 / mq 23.270 = €/mq 40,39 ≈ €/mq 40,00

\*\*\*\*\*

Richiamata la superficie in conto alla [redacted] inserita nell'area PEEP e pari a mq 3.905, il probabile valore complessivo dei terreni è calcolato in: €/mq 40,00 x mq 3.905 = € **156.200,00**

#### D.4.2) Terreni non edificabili (esterni al PEEP)

Richiamata la superficie catastale pari a mq 410, ed il valore unitario di circa €/mq 11,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in:

€/mq 11,00 x mq 410 = € **4.510,00**

**D.4.3) Valore complessivo**

Il valore complessivo dell'intero compendio è infine calcolato in:

€ 156.200,00 + € 4.510,00 = € 160.710,00

Dettratti gli oneri di cui al par C.5 si avrà:

€ 160.710,00 – € 5.000,00 = € 155.710,00 ≈ **€ 156.000,00**



\*\*\*\*\*

**D.5) Calcolo del valore a base d'asta**

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono in genere così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato, ossia:

€ 156.000,00 x 0,9 = € **140.400,00**

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

\*\*\*\*\*

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento.



Con osservanza,  
Firenze, 04.11.2020

IL Tecnico  
Arch. Alessandra Rinaldi

Firmato digitalmente da  
**ALESSANDRA RINALDI**

O = Ordine degli Architetti PPC di Firenze  
C = IT



## ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Atto [REDACTED] Rep. 15407 del 02.08.2006
5. Nota di trascrizione Atto [REDACTED] Rep. 16965 del 21.07.2007
6. Stralcio del Regolamento Urbanistico – Tav. 3 ed N.T.A.
7. Stralcio della Variante al PEEP, approvata il 30.05.2007
8. Ispezioni ipotecarie
9. Stralcio da Tipologie edilizie - Dei, Tipografia del Genio Civile, Roma, 2019
10. Quotazioni OMI – 2 sem 2019
11. Quotazioni da [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) giugno 2020
12. Quotazioni terreni agricoli – 2016 – Edizioni Exeo
13. Stralcio Tabelle comunali per Oneri di urbanizzazione e Costo di costruzione

