

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

=====

[REDACTED]

=====

Giudice Delegato :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Consulente Tecnico : Ing. Marco Bartoloni, Via Scipione Ammirato 38, Firenze

=====

STIMA DI PARTE DEI BENI DI PROPRIETA'

[REDACTED]

=====

0 – PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Bartoloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il nr. 2752, con studio in Firenze Via Scipione Ammirato 38 (tel.-fax 055661868, mail: ingmarcobartoloni@virgilio.it, pec: marco.bartoloni@ingpec.eu) riceveva incarico dal Giudice Delegato [REDACTED] di procedere alla stima di alcuni beni di proprietà [REDACTED]; si tratta di beni immobiliari di varia tipologia ubicati in alcune provincie della Toscana e che vengono di seguito elencati:

[REDACTED]

4 – Aulla (MS) – località Quercia, Via A.Buttini, Strada Provinciale 19, Via al Muro – 13

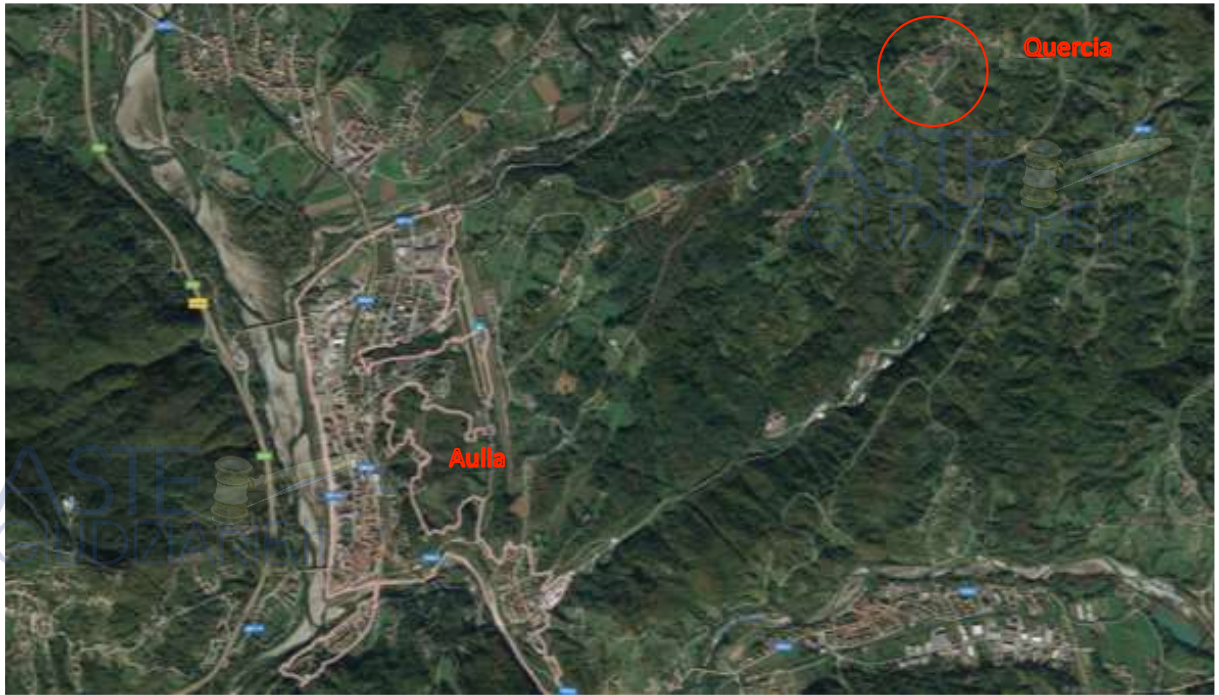
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 – AULLA (MS) – LOCALITA' LA QUERCIA – TERRENI EDIFICABILI

4.a - inquadramento generale e descrizione dell'immobile - I beni oggetto della presente valutazione sono rappresentati da alcuni tappezzamenti di terreno ubicati nel comune di Aulla (MS), in località La Quercia. La Quercia è una frazione di Aulla da cui dista di circa 4 chilometri e sorge a 181 m. s.l.m.



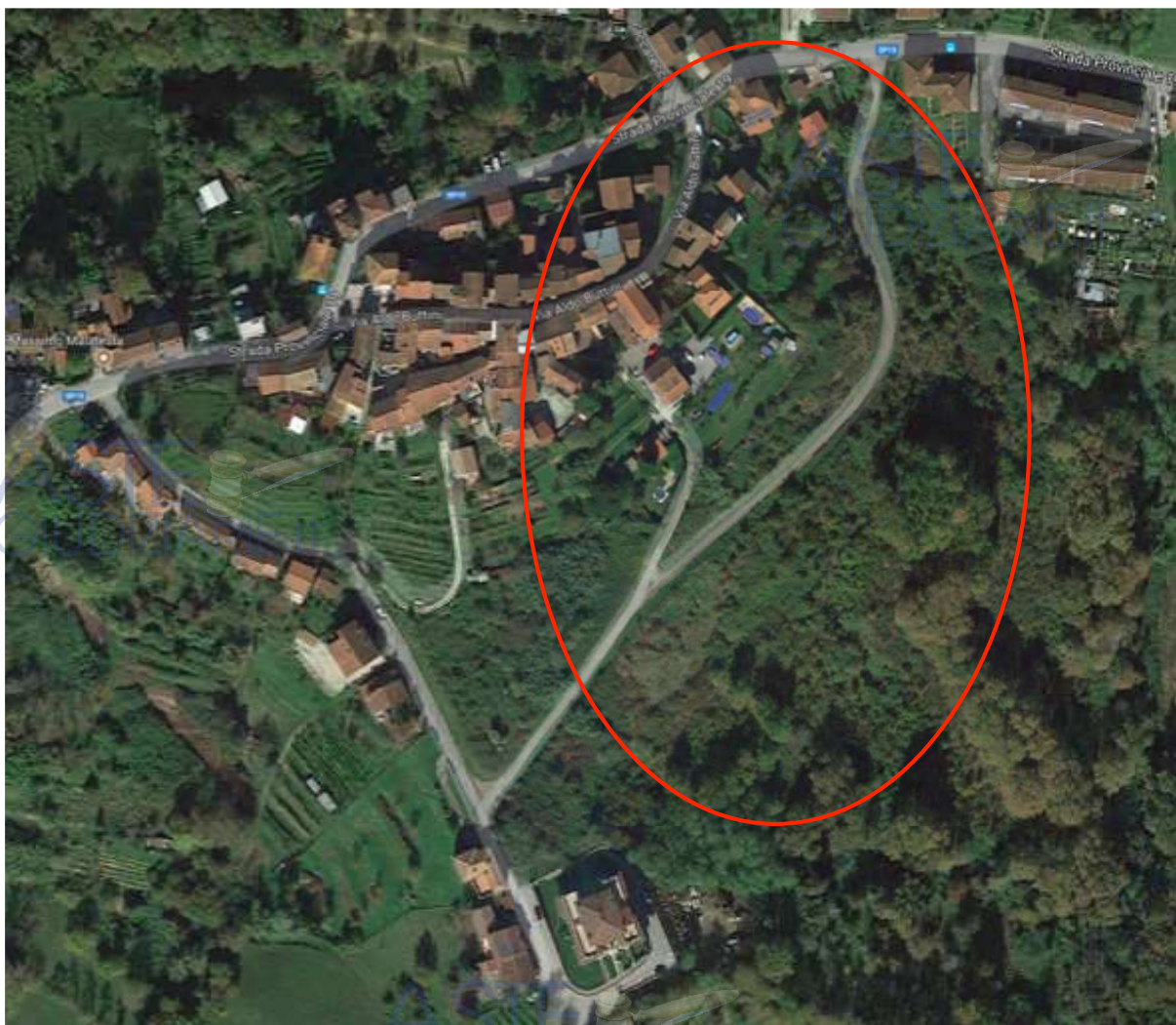
Nella suddetta località sono presenti complessivamente 76 edifici, dei quali la stragrande maggioranza sono adibiti a edilizia residenziale, con tipologia prevalente in muratura portante e in c. a. e costruiti prima della classificazione sismica nazionale del 1981; la zona risulta molto carente in merito a infrastrutture, servizi pubblici e trasporti in genere.

I terreni in questione risultano essere approssimativamente compresi fra Via Aldo Buttini, Strada Provinciale 19 e Via al Muro, con veduta verso valle sulla Catena delle Alpi Apuane. Si tratta di appezzamenti di terreno posti in ambito collinare, alcuni dei quali occupano parte del bosco nella parte a valle ed altri, nella zona più a monte, a ridosso dell'abitato, ove nel corso del sopralluogo sul posto effettuato in data 2 Agosto 2017 è stata riscontrata la presenza di arbusti, rovi e canneti che li rendono di fatti inaccessibili allo stato attuale.

Appare evidente l'incuria e la mancanza di una qualsiasi manutenzione nel corso degli anni. Si evidenzia inoltre che i terreni in oggetto non risultano essere stati recintati perimetralmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Per maggiori dettagli si rimanda alla Documentazione Fotografica allegata alla presente Relazione (vedi Allegato n. 4.4).

4.b – Potenzialità edificatoria dei beni -

L'acquisto dei terreni suddetti da parte de [REDACTED] era legato alla potenzialità edificatoria prevista per le aree suddette dagli strumenti urbanistici allora vigenti. Infatti:

- Con atto n. 16200-16209 del 10 Settembre 1997 rogato [REDACTED] [REDACTED] acquista [REDACTED] terreno privo di opere di urbanizzazione sito nel Comune di Aulla – Foglio 6 mappali 650-660-662-335-692-420-463-498-678 per una superficie complessiva di 38.428 mq. I mappali 660-662-650-335-420-498-692 parte - 463 parte e 678 fanno parte del Piano di Lottizzazione ad uso abitativo/commerciale per una superficie presunta di 27.120 mq. La parte del terreno del Piano di Lottizzazione ha

destinazione urbanistica C3-5 – Villini di espansione ed è inserita nel P.P.A.

- I mappali restanti (498, 692 parte e 463 parte) per una superficie di 11.308 mq hanno destinazione urbanistica E7-Agricola. Esiste una convenzione urbanistica con il Comune di Aulla stipulata con atto notarile Re. N. 20367/7156, registrata ad Aulla il 12/11/1993 al n. 683, per cui [REDACTED] dichiara di assumerne tutti gli obblighi. La parte alienante dichiara che il bene è libero da vincoli e gravami.

- Con Atto n. 66001 del 10 Ottobre 2003 rogato dal [REDACTED]

[REDACTED] acquista da [REDACTED] terreni in Zona C3-5 di lottizzazione al foglio 6 mappali 687-688-689-690 per un totale di circa 4.000 mq (certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto). La parte venditrice garantisce che il bene è libero da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni.

Per i suddetti terreni, la destinazione del R.U. allora vigente, approvato in data 26/02/1999 con delibera di Consiglio Comunale n. 17, riportava :

- per i terreni siti in località QUERCIA e distinti coi mappali Foglio 6 Part. 335 :

Nell'articolo 44 all'interno dell'U.T.O.E. n° 7 in - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "CBC1" di Completamento, che sono assimilate alle zone CB del D.M. 1444/1968.

- per i terreni siti in Quercia e distinti coi mappali Foglio 6 part. 420, Foglio 6 part. 650, Foglio 6 part. 660, Foglio 6 part. 662, Foglio 6 part. 678, Foglio 6 part. 687, Foglio 6 part. 688, Foglio 6 part. 689, Foglio 6 part. 690, Foglio 6 part. 463 per il 27% della superficie, Foglio 6 part. 498 per il 11% della superficie, Foglio 6 part. 692 parte :

Nell'articolo 45, in ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO " C3 – C5 ", all'interno della U.T.O.E. n. 7. Sono le zone di nuova espansione con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Corrispondono alle zone C ai sensi del D.M. 2.4.68 n. 1444. Sono individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita resinatura e sigla C seguita da sigle di dimensione minore (S.U.A. – P.E.E.P. – S.O.I.) ed è un numero che corrisponde ad un indice. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, subordinato alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo, salvo quanto previsto dall'articolo 9. Sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti

parametri: I.T. = 0,40; Rapp.Cop. Rc. = 0,20 H mas = ml. 8,00

L/conf. = ml. 5,00 L/edif. = ml. 10.00

- i terreni siti in località QUERCIA e distinti coi mappali Foglio 6 Part. 463 per il 73% della superficie, Foglio 6 Part. 498 per il 89% c. della superficie, Foglio 6 part. 692 parte:

Nell'articolo 25 all'interno dell'U.T.O.E. n° 7 in - **ZONA A VERDE NATURALE E ATTREZZATO "V.A."**. Le aree a verde naturale e attrezzato sono quelle aree destinate a spazio di incontro e riposo per gli abitanti, al gioco dei ragazzi, ad attrezzature ricreative e per il tempo libero compreso piccole attrezzature sportive non organizzate. Sono individuate nelle Tavole di R.U. con apposito simbolo (V.A). Tipo di intervento "diretto". Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chioschi per il riposo e per la rivendita dei giornali, piccoli depositi per il materiale ed attrezzi per la manutenzione, servizi igienici). Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione territoriale :

per gli impianti coperti: $U_t = 0.05 \text{ mc/mq}$ per gli impianti scoperti: $U_t = 0.05 \text{ mc/mq}$.

- per i terreni siti in località QUERCIA e distinti coi mappali Foglio 6 Part. 692 parte :

Nell'art.32 in AREA DEL SOTTOSISTEMA AMBIENTALE "S.A.3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (Aree del territorio aperto extraurbano-agricolo e boschivo).

Alla luce di quanto sopra il [REDACTED] pianifica nel 2010 un importante intervento edilizio da attuarsi attraverso lottizzazione e che prevede viabilità di lottizzazione, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici e 19 lotti di circa 1000 mq l'uno, destinati ad edifici a destinazione residenziale per una capacità di circa 200-220 mq ed un volume di 1100-1200 mc per ognuno.

Per quanto concerne la situazione all'attualità, dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aulla in data 13 Marzo 2017 (vedi Allegato n. 4.5), risulta quanto segue:

Part. 335 Zona BC1 "Aree residenziali non attuate" - Zone Fabbricabili non Attuate in Loc. Quercia, art. 8.9 delle norme di Attuazione, comunque attualmente inedificabile, che dovrà trovare eventuale conferma di edificazione nel Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14 che verrà predisposto dall' A.C.

Part. 420, 650, 660, 662, 678, 687, 688, 689, 690, 643 parte, 498 parte, 692 parte "Zona C5-C3

(lottizzazione convenzionata) Aree Residenziali di Nuovo Impianto da attuare con R.U. Esistente” – art. 9.4 Zone Fabbricabili confermate da Attuare con R.U. e Norme di Attuazione;

Da precisare comunque che essendo nel frattempo scaduta la convenzione, di fatto attualmente l’area risulta inedificabile, in quanto dovrà trovare eventuale conferma di edificazione nel Piano Operativo Comunale ai sensi dell’art. 10 della L.R.T. n. 65/14 che verrà predisposto dall’ A.C.;

Part. 463, 498 parte, 692 parte “VAN7 Aree per Verde naturale ed attrezzato” - da attuare con R.U. vigente in Loc. Quercia unitamente all’attuazione della zona C3-C5 di cui sopra e pertanto al momento non realizzabile, art. 7.9 e 8.9 delle Norme di Attuazione ;

Part. 692 parte “Aree del sottosistema ambientale” - art. 7.8 delle Norme di Attuazione.

Nella parte conclusive del Certificato di destinazione urbanistica si ribadisce come “La variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell’ art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planuvolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all’ art. 3”. Ed infine che “Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all’ art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009 . Né consegue che la Destinazione Urbanistica dell’area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell’art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla variante al Piano Strutturale approvata, di cui sopra.”

Nel corso del sopralluogo sul posto effettuato in data 25/05/2017 non sono state rilevati significative difformità rispetto a quanto rappresentato, almeno per quanto potuto esaminare data l’inaccessibilità di buona parte dei terreni in questione.

4.c - Individuazione catastale -

I beni in oggetto risultano regolarmente intestati per la piena proprietà a [REDACTED] e [REDACTED]

catastralmente essi risultano individuati come segue :

IDENTIFICAZIONE CATASTALE NCT (CATASTO TERRENI)								
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	Reddito		
						Dominicale	Agrario	
AULLA	6	335	seminativo	1	309	€ 1,44	€ 0,80	
	6	420	prato	3	2152	€ 3,33	€ 2,78	
	6	463	bosco ceduo	2	1828	€ 0,47	€ 0,57	
	6	498	prato	3	5663	€ 8,77	€ 7,31	
	6	650	semin./arbor.	3	200	€ 0,52	€ 0,26	
	6	660	seminativo	2	5	€ 0,02	€ 0,01	
	6	662	vigneto	3	60	€ 0,05	€ 0,06	
	6	678	semin./arbor.	4	916	€ 1,42	€ 0,85	
	6	687	semin./arbor.	4	1001	€ 1,55	€ 0,93	
	6	688	semin./arbor.	4	1009	€ 1,56	€ 0,94	
	6	689	semin./arbor.	4	1056	€ 1,64	€ 0,98	
	6	690	semin./arbor.	4	1024	€ 1,59	€ 0,95	
	6	692	semin./arbor.	4	27295	€ 42,29	€ 25,37	

Si riporta di seguito una sovrapposizione fra l'estratto del foglio di mappa n.6 e l'immagine planimetrica dal satellite della zona in oggetto al fine di individuare in maniera più precisa i terreni in questione.



4.d - Provenienza –

Foglio 6 – Particella 355

SCRITTURA PRIVATA del 11/09/1997 Trascrizione in atti dal 09/10/1999 Repertorio n.:

16209 Rogante: [REDACTED] Sede: VIAREGGIO Registrazione: (n. 5578.2/1997)

Foglio 6 – Particella 420, 463, 498, 660, 662, 678, 692

SCRITTURA PRIVATA del 11/09/1997 Trascrizione in atti dal 09/10/1999 Repertorio n.:

16209 Rogante: [REDACTED] Sede: VIAREGGIO Registrazione: (n. 5578.3/1997)

Foglio 6 – Particella 650

SCRITTURA PRIVATA del 11/09/1997 Trascrizione in atti dal 09/10/1999 Repertorio n.:

16209 Rogante: [REDACTED] Sede: VIAREGGIO Registrazione: (n. 5578.1/1997)

Foglio 6 – Particella 687, 688, 689, 690

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2003 Repertorio n.: 66001 Rogante: [REDACTED] Sede: AULLA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7721.1/2003)

4.e - Esistenza di servitù attive e passive e stato di possesso -

Nei contratti di acquisto si dichiara che i terreni in questione sono stati ceduti liberi da vincoli e gravami.

4.f - Previsioni urbanistiche -

Come ampiamente riportato al precedente punto 4.b, in merito alle previsioni urbanistiche sui beni in oggetto previsti dagli strumenti urbanistici al momento del loro acquisto da parte del [REDACTED], si ribadisce come la variante al P.S. approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle effettive possibilità edificatorie.

5 – BARGA (LU) – VIA MOTOCROSS, FORNACI DI BARGA – TERRENO EDIFICABILE

5.a - inquadramento generale e descrizione dell'immobile - Il bene oggetto della presente valutazione è rappresentato da un appezzamento di terreno ubicato in località Fornaci di Barga, Via Motocross, nel comune di Barga (LU), da cui dista 3,4 Km. Fornaci di Barga è la frazione più importante del comune di Barga e sorge a 164 m. s.l.m.; è attraversata dalla strada Regionale 445 della Garfagnana su cui sono previste autolinee in servizio pubblico ed

Non esiste potenzialità edificatoria sui beni in esame che possa incidere sul valore di stima.

10 – CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA STIMA DEI BENI

10.1 – Situazione del mercato immobiliare a livello nazionale –

Secondo quanto riportato dal rapporto immobiliare 2017 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, *"Il mercato immobiliare delle abitazioni ha subito una crisi notevole, soprattutto se osservata dal lato del numero di unità abitative oggetto di compravendite (misurate in termini di NTN). Fatto pari a 100 il numero di tali unità abitative del 1985, il numero indice giunge all'apice nel 2006 (n. indice pari a 204) per poi precipitare al livello 94, al di sotto del livello iniziale della serie storica stabilito nell'anno 1985. Nel 2016 il mercato immobiliare delle abitazioni, dopo la lunga e ripida discesa osservata dal 2007, sembra essere tornato su un sentiero di crescita, confermando e superando il dato positivo dell'anno precedente. Le unità abitative compravendute, in termini di NTN, raggiungono il livello di circa 534 mila. Come si osserva dalla Figura 1 il mercato mostra livelli nuovamente superiori a quelli della fine degli anni ottanta. Il dato del 2016 consolida e accelera comunque il trend positivo riscontrato a partire già nel 2014, segnando un inequivocabile segnale di ripresa. Se infatti la crescita registrata nel 2014 era in realtà influenzata dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23), il dato del 2015 rappresenta un dato di crescita tout court (+6,5%). Se la crescita considerevole del 2016 rappresenta l'avvio di un nuovo ciclo o un dato meramente transitorio è ancora presto per dirlo."*

Sempre in base allo stesso documento *"Le abitazioni locate nei comuni ad alta tensione abitativa con contratto agevolato a canone concordato sono state circa 191 mila nel 2016, l'1,5% dello stock potenzialmente locabile. Il canone annuo complessivo è pari a circa ad oltre 1100 milioni di euro e il canone annuo medio per unità di superficie ammonta a 62,8 €/m2 sostanzialmente stabile rispetto al 2015 (Tabella 43). La dinamica dei canoni si mostra tuttavia eterogenea tra le macroregioni: salgono nel Nord e ancor più al Sud calano invece al Centro e nelle Isole. Il valore più elevato si registra in Centro, 76,1 €/m2, quello minimo nelle Isole, 46 €/m2.*

Figura 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN⁷) in Italia - 1985-2016

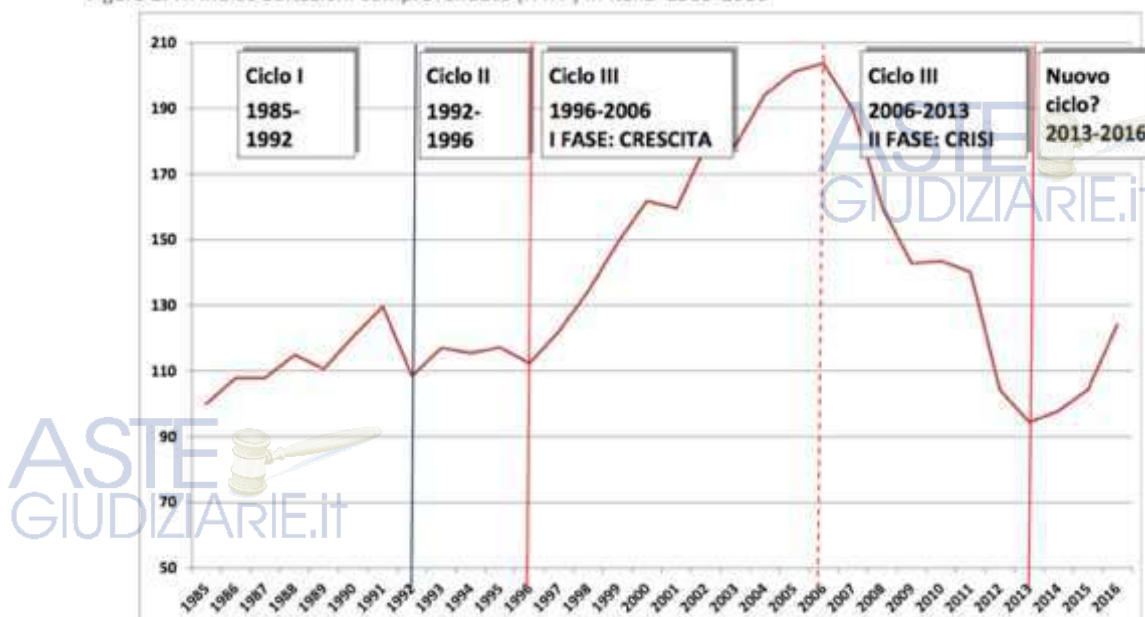


Tabella 44: Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

AGE_C	Abitazioni locate 2016 n.	IML 2016 %	Superficie complessiva 2016 m ²	Superficie media 2016 m ²	Canone annuo complessivo 2016 milioni €	Canone annuo medio 2016 €/m ²	Canone annuo medio var 2015/16 %
Principali città							
ROMA	21.579	4,1%	1.873.011	86,8	209,3	111,7	-0,5%
MILANO	1.767	0,5%	134.210	76,0	11,4	84,6	1,3%
NAPOLI	2.734	1,3%	267.763	97,9	20,8	77,7	6,3%
TORINO	8.034	3,8%	631.623	78,6	40,9	64,8	0,9%
PALERMO	4.257	3,0%	452.348	106,3	23,3	51,5	-0,3%
GENOVA	6.477	5,6%	559.174	86,3	37,4	66,9	1,0%
BOLOGNA	5.441	5,4%	444.077	81,6	37,3	84,0	0,6%
FIRENZE	2.725	3,3%	246.739	90,5	22,5	91,2	1,9%
TOTALE	53.014	3,0%	4.608.945	86,9	402,9	87,4	0,1%

Tra le 8 principali città italiane, il segmento di mercato agevolato a canone concordato presenta la maggior quota di stock locato nella città di Genova, con IML pari a 5,6% nel 2016. Viceversa a Milano, per tale segmento, la quota di abitazioni locate raggiunge appena lo 0,5% delle abitazioni potenzialmente locabili. A Roma si registra il canone annuo medio per unità di superficie più elevato, circa 112 €/m². All'estremo opposto si trova Palermo con un canone inferiore ai 52 €/m² (Tabella 44).

10.2 – Situazione del mercato immobiliare a livello regionale – Secondo quanto riportato dal documento “Statistiche regionali – il mercato immobiliare residenziale – Toscana” dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il mercato immobiliare residenziale della regione Toscana ha registrato, per il 2016, 35.960 transazioni normalizzate (NTN) che rappresentano il 6,7% del mercato nazionale, con un incremento del 19,99% rispetto al 2015. In particolare si

evidenza che il dato medio regionale è stato superato nelle province di Pistoia (+25,73%) e Livorno (+24,35%) mentre quelle di Massa-Carrara (+16,87%) e Siena (+15,78%) invece hanno registrato un incremento minore della media. Le restanti province si attestano intorno al valore medio. Il dato medio dei capoluoghi (+19,06%) è in linea con quello della regione tuttavia in questo caso le differenze fra le realtà locali sono più marcate. In particolare Grosseto (+33,63%), Siena (+35,56%), Arezzo (+28,67%) e Livorno (+25,29%) sono risultate le città più vivaci mentre Lucca (+13,80%), Pisa (12,45%) e Massa-Carrara (+9,03% - dato minimo fra i capoluoghi) registrano incrementi sensibilmente inferiori alla media regionale. I restanti capoluoghi hanno registrato incrementi lievemente al di sotto della media regionale.

In merito alla dimensione delle abitazioni compravendute, la media regionale si attesta a 108,1 mq in aumento di 0,6 mq rispetto al 2015. Questa differenza è ottenuta dalla media di dati provinciali che oscillano in un intervallo ampio che ha per estremo superiore il valore di Pistoia (+3,4 mq) e inferiore quello di Prato (-2,4 mq). Il dato toscano risulta comunque superiore a quello nazionale pari a 106,8 mq.

Si nota inoltre come la classe dimensionale che risulta maggiormente compravenduta è quella “media” (consistenza compresa fra 5,5 e 7 vani catastali) sia considerando i soli comuni capoluogo (33,6%) che l'intero territorio delle province (31,9%). La classe dimensionale “media” registra anche il maggiore aumento di compravendite su base annua e supera il 19% sia sul territorio provinciale sia nei capoluoghi. Il minimo incremento è invece associato ai “monolocali” (+11,01%) sul territorio provinciale e alle “abitazioni grandi” (+13,59%) nell'ambito dei capoluoghi. Infine, si osserva il generalizzato calo delle quotazioni a livello regionale (-2,95% per i capoluoghi e -2,76% per il resto del territorio provinciale) con picchi negativi oltre il -4% per i capoluoghi di Livorno, Pistoia, Pisa e Siena e per il resto della provincia di Livorno e Pisa. Il valore medio per le abitazioni in provincia è pari a 1.842 €/mq, quello delle abitazioni nei capoluoghi 2.201 €/mq.

10.3 – Situazione del mercato immobiliare a livello provinciale –

Per quanto infine concerne nella fattispecie la situazione a livello provinciale, si riporta di seguito un sintetico quadro riepilogativo delle variazioni percentuali delle quotazioni medie degli edifici residenziali provinciale con particolare riguardo alle zone interessate dai beni

oggetto di stima e che vengono riquadrate in azzurro nel quadro riepilogativo richiamato.

Beni ubicati a Empoli e Fucecchio (zona "Empolese Val d'Elsa della provincia di Firenze)

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alto Mugello	1.082	-2,43%	99,2
Basso Mugello	1.724	-2,58%	112,7
Chianti	2.192	-2,82%	116,5
Cintura fiorentina	2.567	-3,13%	111,2
Empolese Val D'Elsa	1.716	-3,41%	116,8
Piana	2.169	-2,44%	118,3
Valdarno	1.656	-2,57%	112,3
FIRENZE Capoluogo	2.903	-2,25%	117,9
FIRENZE Provincia	2.329	-2,57%	116,2

Beni ubicati a Orbetello (zona "Costa d'Argento "della provincia di Grosseto)

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Amiata	1.152	-5,53%	100,6
Area Grossetana	1.344	-5,11%	113,5
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.443	-4,70%	118,0
Colline metallifere	1.490	-3,35%	126,2
Costa d'Argento	4.009	-2,73%	142,1
Litorale nord	3.156	-1,88%	138,4
GROSSETO Capoluogo	2.069	-3,34%	134,5
GROSSETO Provincia	2.403	-3,02%	132,9

Beni ubicati a Follonica (zona "Litorale Nord "della provincia di Grosseto)

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Amiata	1.152	-5,53%	100,6
Area Grossetana	1.344	-5,11%	113,5
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.443	-4,70%	118,0
Colline metallifere	1.490	-3,35%	126,2
Costa d'Argento	4.009	-2,73%	142,1
Litorale nord	3.156	-1,88%	138,4
GROSSETO Capoluogo	2.069	-3,34%	134,5
GROSSETO Provincia	2.403	-3,02%	132,9

Beni ubicati a Montieri (zona "Colline Metallifere "della provincia di Grosseto)

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Amiata	1.152	-5,53%	100,6
Area Grossetana	1.344	-5,11%	113,5
Colline dell'Albegna e del Fiora	1.443	-4,70%	118,0
Colline metallifere	1.490	-3,35%	126,2
Costa d'Argento	4.009	-2,73%	142,1
Litorale nord	3.156	-1,88%	138,4
GROSSETO Capoluogo	2.069	-3,34%	134,5
GROSSETO Provincia	2.403	-3,02%	132,9

Beni ubicati a Barga (zona "Media Valle "della provincia di Lucca)

Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2016	NTN Variazione % 2015/16	Quota NTN per provincia	IMI 2016	Differenza IMI 2015/16
Garfagnana	160	11,13%	4,72%	0,75%	0,07
Media valle	223	-15,06%	6,58%	0,95%	-0,17
Piana di Lucca	533	28,36%	15,70%	1,50%	0,33
Versilia	1.622	31,00%	47,80%	1,49%	0,35
LUCCA Capoluogo	855	13,80%	25,19%	1,79%	0,21
LUCCA Provincia	3.394	20,69%	100,00%	1,43%	0,24

Beni ubicati a Aulla (zona "Bassa Lunigiana" della provincia di Massa Carrara)

Tabella 35: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2016	Quotazione media Variazione % 2015/16	Numero indice quotazioni 2016 (base 2004)
Alta Lunigiana	1.039	-1,20%	117,5
Area sud-ovest	1.863	-2,16%	142,2
Bassa Lunigiana	1.082	-2,14%	133,3
Montignoso	2.248	-0,47%	111,5
MASSA Capoluogo	2.289	-0,77%	117,7
MASSA-CARRARA Provincia	1.743	-1,38%	125,6

10.4 – Criteri di stima –

Il valore di mercato di ogni cespite viene individuato nella ipotesi di una comprovendita di ogni singolo immobile, considerandolo libero e pienamente disponibile nell'immediato. Si ricorda che la definizione di valore di mercato, in base alla Circolare 263/2006 della Banca d'Italia, è *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*

Nella fattispecie, per ognuno dei cespiti in esame e ove applicabile, esso è stato determinato confrontando i risultati relativi all'applicazione di due differenti metodi:

10.4.1 - Metodo comparativo diretto – E' basato sull'osservazione dei comportamenti di mercato maturati per beni omogenei all'oggetto della valutazione e sull'attribuzione a quest'ultimo dei risultati scaturiti da quei comportamenti, opportunamente personalizzati attraverso l'applicazione di una serie di coefficienti che tengano in debito conto della peculiarità dell'immobile in oggetto. L'applicazione del suddetto metodo è subordinato alla soddisfazione del principio dell'ordinarietà: il prezzo che l'oggetto della valutazione più probabilmente assumerà sul mercato, è quello che altri oggetti ad esso omogenei hanno mostrato in tempi recenti. Vengono pertanto effettuate alcune indagini di mercato condotte

su immobili di caratteristiche simili a quello oggetto di stima nella zona in questione; vengono analizzate una decina di offerte di mercato, per ognuna delle quali viene preliminarmente determinato il prezzo unitario; successivamente si procede prima alla determinazione del valore medio V_m dei prezzi unitari così determinati e successivamente al valore della media "pesata" V_{mp} in funzione della superficie di riferimento. Successivamente vengono eliminate le aree che si discostano di oltre il 20% da V_m e calcolato il valore medio dei rimanenti V_{me} . La media fra V_{me} e V_{mp} costituisce il prezzo di mercato medio richiesto preso a riferimento.

Tav. 5

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore (1)
(percentuali di agenzie, salvo diversa indicazione; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2017)

	Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore	Totale	Riduzione media (2)
Ripartizione geografica								
Nord Ovest.....	3,2	12,8	36,0	33,7	8,2	6,1	100,0	12,4
di cui: aree urbane (3).....	1,6	11,4	37,1	40,1	4,9	4,9	100,0	12,1
aree non urbane.....	4,7	14,2	34,9	27,2	11,6	7,4	100,0	12,8
Nord Est.....	1,4	4,0	42,6	35,9	10,5	5,6	100,0	10,8
di cui: aree urbane (3).....	0,0	0,5	42,2	37,3	9,9	10,2	100,0	9,5
aree non urbane.....	1,8	5,1	42,8	35,5	10,7	4,1	100,0	11,2
Centro	6,3	9,4	48,2	28,3	1,7	6,1	100,0	13,9
di cui: aree urbane (3).....	3,2	9,6	50,4	28,9	2,1	5,8	100,0	13,3
aree non urbane.....	9,1	9,2	46,3	27,7	1,4	6,3	100,0	14,5
Sud e Isole.....	2,5	11,3	43,6	32,0	6,0	4,6	100,0	12,8
di cui: aree urbane (3).....	1,1	4,5	33,8	45,8	6,7	8,2	100,0	10,2
aree non urbane.....	3,1	14,0	47,6	26,4	5,7	3,2	100,0	13,9
Popolazione residente								
Aree urbane (>250.000 abitanti) (3).....	1,8	8,5	41,5	36,9	4,9	6,3	100,0	11,9
Aree non urbane (≤250.000 abitanti).....	4,5	10,3	42,2	29,7	7,9	5,4	100,0	12,9
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (4).....	2,4	10,0	41,1	35,9	4,4	6,2	100,0	12,3
Aree non metropolitane (≤500.000 abitanti).....	3,9	9,4	42,3	31,1	7,8	5,5	100,0	12,6
Totale	3,4	9,6	41,9	32,6	6,7	5,7	100,0	12,5
per memoria:								
primo trimestre 2017.....	3,3	12,8	36,7	30,5	10,7	6,0	100,0	12,4
quarto trimestre 2016.....	3,2	8,3	38,2	32,4	12,0	6,0	100,0	11,6
terzo trimestre 2016.....	4,3	15,0	36,1	27,2	10,6	6,8	100,0	13,0
secondo trimestre 2016.....	4,3	20,0	42,1	19,0	10,4	4,2	100,0	14,5

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di aver effettuato vendite nel trimestre di riferimento. – (2) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore. – (3) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole). – (4) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

Occorre inoltre tener conto del fatto che, da una indagine condotta dalla Banca d'Italia (Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni – Agosto 2017), rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore, il prezzo pagato all'acquisto risulta mediamente ridotto del 14% nelle aree del Centro Italia (mediando fra aree urbane – comuni con oltre 250.000 abitanti, e aree non urbane – comuni con meno di 250.000 abitanti).

Pertanto nell'ambito delle valutazioni necessarie per la determinazione del valore di mercato dei singoli beni, partendo dall'analisi del mercato immobiliare, occorrerà tener conto di tale fattore e quindi si assumerà come valore di mercato unitario per la zona in esame il prezzo di

mercato medio richiesto ridotto della citata aliquota percentuale.

Tale valore viene poi confrontato con i valori base di partenza forniti sia dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che dall'analogo del "Borsino Immobiliare". La scelta di considerare anche i valori forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è legata anche alla necessità di avere un riferimento certo per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto, ed in particolare, di valutare i necessari coefficienti di ragguaglio per superfici accessorie, pertinenze, aree esterne ecc. sulla base di un documento oggettivo e attendibile quale quello costituito dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Spesso risulta problematico assicurare omogeneità e attualità del riferimento: pertanto qualsiasi indagine sui fenomeni di mercato per aree paragonabili a quelle oggetto di stima potrebbe presentare difficoltà a reperire sufficienti ed attendibili dati di riferimento che spesso risultano troppo eterogenei per essere concretamente utilizzati in una stima sintetica che non presenti eccessivi margini di approssimazione (eterogenei per epoca di riferimento, per localizzazione, per destinazione, per qualità dell'insediamento, per tipologia edilizia, per dimensioni dei singoli terreni trattati, per qualità dei soggetti componenti la domanda o per qualsiasi altro dei molti elementi che possono avere influenza sulla formazione dei prezzi). Per tale motivo si ritiene opportuno confrontare il valore così ottenuto con quello derivante dall'applicazione di un metodo alternative come quello di seguito descritto.

10.4.2 - Metodo del confronto di mercato o del Metodo Market Comparison Approach

(MCA) - Si tratta di un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato (o del reddito) degli immobili, che si svolge attraverso il confronto fra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo (o reddito) noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o una indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento di mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il

valore di stima ricercato.

10.4.3 - Consistenza edilizia - Ai fini della determinazione della consistenza edilizia si utilizza il criterio della superficie lorda. Per quanto concerne la misura della consistenza si precisa che la superficie commerciale viene determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le eventuali superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate moltiplicandole per un coefficiente riduttivo, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

11 – STIMA DEI BENI



11.4 – Stima delle unità immobiliari ubicate in Aulla, loc. La Quercia

Come evidenziato nel precedente punto 4.b, la potenzialità edificatoria dei terreni in oggetto è subordinata alla conferma dei parametri planivolumetrici ed attuativi delle possibilità edificatorie all'interno del Piano Operativo Comunale che allo stato attuale non è stato ancora attuato dalla Pubblica Amministrazione.

Ai fini della stima si ipotizza in prima battuta che il P.O.C. possa confermare le potenzialità edificatorie del lotto precedentemente previste e sulla base delle quali il [REDACTED]

[REDACTED] aveva pianificato un importante intervento edilizio già descritto.

Pertanto, ai fini della stima:

- I mappali restanti (498, 692 parte e 463 parte) (per una superficie presunta di 11.308 mq) hanno destinazione urbanistica E7-Agricola;

- I mappali 660, 662, 650, 335, 420, 498, 692 parte, 463 parte e 678 (per una superficie presunta di 27.120 mq) fanno parte del Piano di Lottizzazione ad uso abitativo/commerciale con i seguenti parametri:

IF = 0,85 mc/mq.	Racc. Cop. Rc = 0,152 mq/mq
L confine = 5,00 ml	L edificio = 10,00 ml. Hmax = 8,50 ml.

- I mappali 687, 688, 689, 690 (per una superficie presunta di 4.090 mq) fanno parte del Piano di Lottizzazione ad uso abitativo/commerciale con i seguenti parametri:

IF = 0,885 mc/mq.	Racc. Cop. Rc = 0,152 mq/mq
L confine = 5,00 ml	L edificio = 10,00 ml.

E' pertanto sulla base di tali dati che viene effettuata la stima del valore della suddetta area fabbricabile attraverso il metodo della trasformazione. Nella fattispecie si ricostruisce il processo di trasformazione di un'area da terreno urbanizzabile a terreno edificato, ripercorrendo tale processo con l'attribuire alle singole fasi del suo divenire i singoli oneri sostenuti dal produttore per la realizzazione; oneri che saranno distribuiti nel tempo secondo un verosimile programma di intervento.

Il risultato che si otterrà sarà il costo totale di quell'operazione; sottraendo dal valore di

mercato dell'oggetto edificato il costo così determinato, nonché l'utile minimo dell'imprenditore, si otterrà il valore dell'area gravato degli interessi passivi.

Lo stesso montante, scontato all'inizio dell'operazione, rappresenta il costo che l'imprenditore ordinario è disposto ad affrontare per l'acquisto di quell'area.

Consistenza edilizia

Come detto, ai fini della stima:

- per una superficie di 11.308 mq i terreni in oggetto hanno destinazione urbanistica E7-Agricola;

- per una superficie presunta di $27.120 + 4.190 = 31.310$ mq fanno parte del Piano di Lottizzazione ad uso abitativo/commerciale. L'ipotesi di lottizzazione prevista dal [REDACTED] prevedeva viabilità di lottizzazione, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici e 19 lotti di circa 1000 mq l'uno, destinati ad edifici a destinazione residenziale bifamiliare per una capacità di circa 200-220 mq ed un volume di 1100-1200 mc per ognuno. Più nel dettaglio veniva previsto:

$19 \times 4 = 76$ alloggi con una superficie commerciale di circa 108 mq l'uno per una superficie complessiva di 8.161 mq.

$1,5 \times 76 = 114$ box auto per una superficie complessiva di mq. 3.409

Indagini di mercato

Le quotazioni immobiliari previste dall'OM.I. per la tipologia "ville e villini" oscillano fra 1.100 e 1.650 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 1.375 €/mq, per la zona "Zona collinare con frazioni sparse" in cui ricadono i terreni i oggetto. Le analoghe valutazioni del "Borsino Immobiliare" variano invece da 998 e 1.247 €/mq di superficie commerciale, con un valore medio di 1.122 €/mq, per la zona "Zona Nord extraurbana Frazioni sparse". Mediando i valori delle due fonti si ottiene per la vendita un valore medio di €/mq. 1.248.

Stima del lotto

Per edifici analoghi a quello previsti nella presente stima e ubicati nella stessa zona, dalle indagini di mercato effettuate (vedi Allegato 4.8) si ottiene un prezzo unitario mediato di 1.261 €/mq, che è in linea con la media fra le quotazioni dell'O.M.I. (1.375 €/mq.) e del

Borsino Immobiliare (da 1.122 €/mq.) e pari a €. 1.248.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- carenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e ridotti collegamenti con Aulla e gli altri centri vicini ($C_{R1}=0,85$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e ridotto traffico veicolare e con splendida vista sulla catena delle Alpi Apuane ($C_{M2}=1,10$)

- Edificio di nuova costruzione realizzato con criteri antisismici conforme alla normativa vigente ($C_{M2}=1,10$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B * C_{R1} * C_{M1} * C_{M2} = 1.297 \text{ €/mq.}$

Pertanto:

Valore edifici = $8.161 \text{ mq.} * 1.297 \text{ €/mq.} = \text{€. } 10.584.315$

Valore box auto = $3.409 \text{ mq.} * 1.297 \text{ €/mq.} * 0,50 = \text{€. } 2.210.736$

Pertanto il valore dell'intero complesso è pari a $10.584.315 + 2.210.736 = \text{€. } 12.795.051$ che viene arrotondato a €. 12.800.000 (dodicimilionitotocentomila euro)

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per la sua realizzazione e che possono essere così quantificati:

- Costo di costruzione per la realizzazione degli edifici e box auto

(vedi Allegato 4.10) = €. 13.746.496

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: = €. 500.000

- Contributo costo di costruzione: = €. 500.000

- Prestazioni professionali = 7% costo costruzione = €. 962.250

Totale costi di costruzione = €. 15.708.746

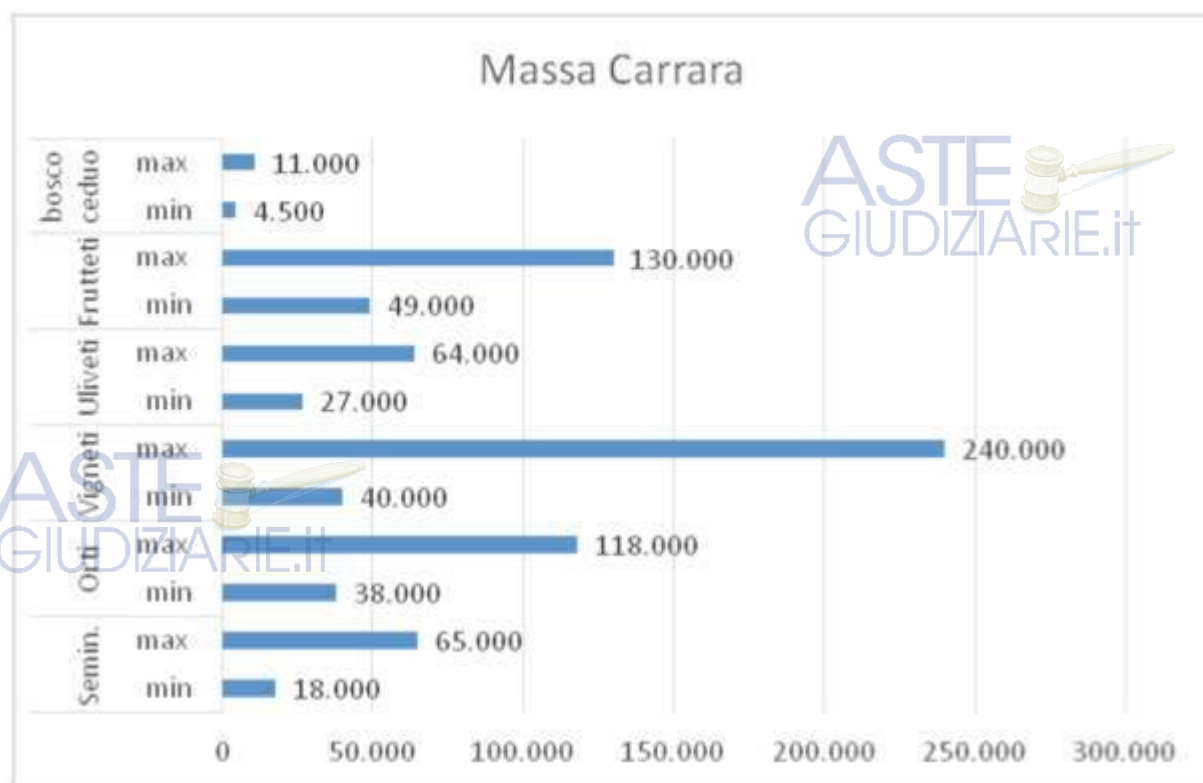
Il prezzo così determinato dovrebbe poi essere attualizzato, considerando un tasso

d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 3 anni, ipotizzando due anni per realizzare l'opera e uno per completare le vendite; occorrerebbe inoltre considerare per spese di commercializzazione un 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%.

Da quanto sopra esposto appare chiaro come di fatto già il solo costo di costruzione per la realizzazione degli edifici superi chiaramente i ricavi, rendendo allo stato di fatto economicamente non attuabile l'utilizzo edificatorio dei terreni in esame. A titolo di esempio si riporta nell'Allegato 4.11 una stima dei terreni in oggetto con il metodo di trasformazione da cui si evince che per avere un valore prossimo a quelli considerati come terreni agricoli occorrerebbe ipotizzare un valore unitario di 1.390 €/mq che è, allo stato attuale, sicuramente superiore ai valori di mercato. Ciò è dovuto sicuramente al fatto che, rispetto a 6-7 anni fa, c'è stato in zona un vero e proprio crollo del mercato immobiliare (nel comune di Aulla, anche fra 2016 e 2017 si è avuto un ulteriore ribasso dei prezzi medi richiesti che è passato da 1.503 a 1.471 €/mq., vedi Allegato 4.6). Alla luce di quanto sopra esposto appare evidente che, anche se il P.O.C. confermasse le vecchie potenzialità edificatorie della zona, il valore di mercato dei suddetti terreni edificabili, ad oggi, sarebbe economicamente non significativo. Ovviamente se il P.O.C. aumentasse la potenzialità edificatoria oppure ci fosse una consistente ripresa del mercato immobiliare le suddette valutazioni andrebbero necessariamente riviste ma, allo stato attuale, **si ritiene opportuno procedere alla loro valutazione nell'ipotesi di terreno agricolo.**

Indagini di mercato sui terreni agricoli

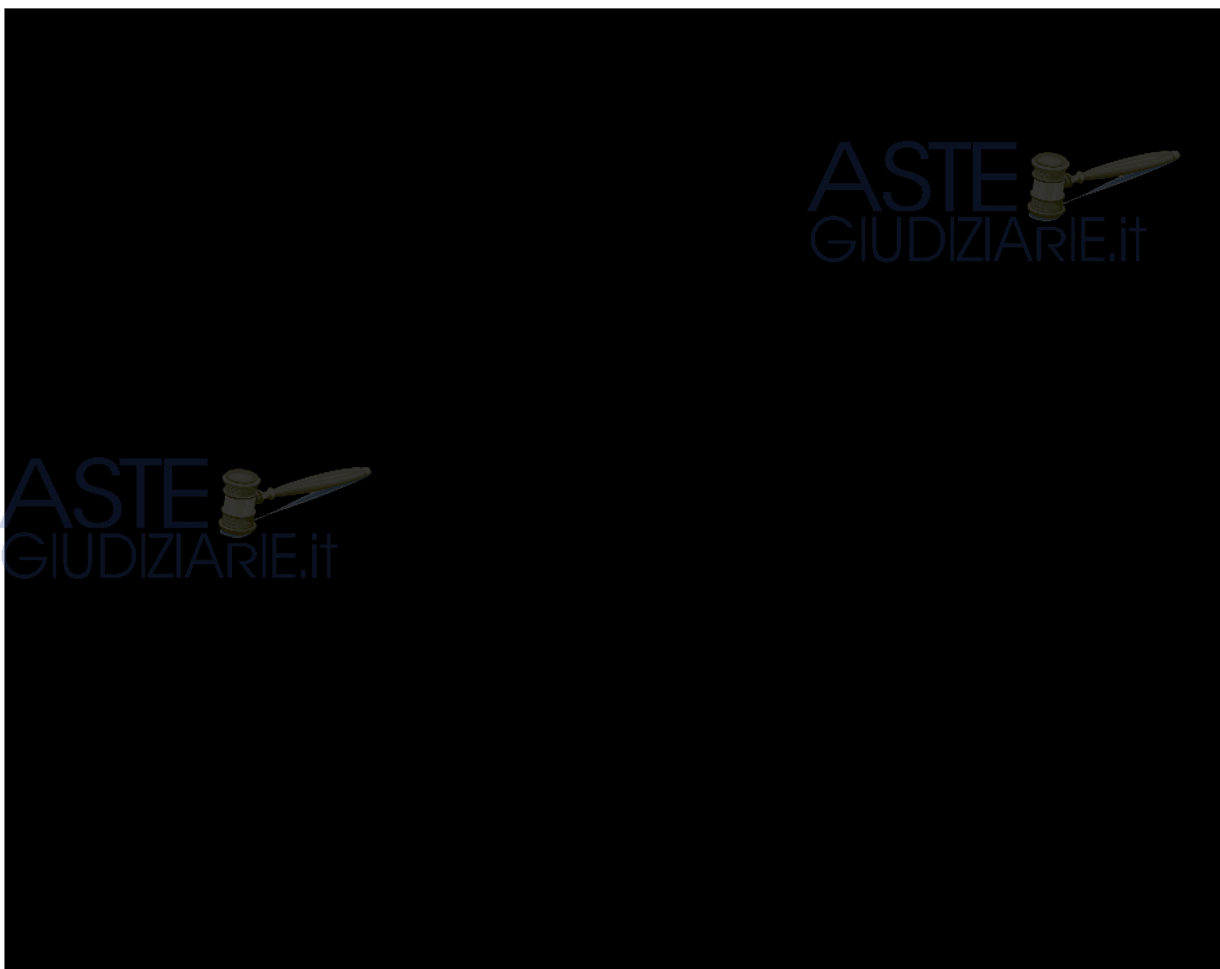
A tal fine si ritiene opportuno fare riferimento ai Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio per il comune in esame raffrontati con le analoghe valutazioni effettuate dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (Vedi Allegato 4.7), prendendo come riferimento la coltura predominante (seminativo arborato). Si riscontra una sostanziale congruenza fra i valori massimi (37.741 €/ha per VAM e 41.000 €/ha per OVA). Si ritiene pertanto corretto assumere come prezzi unitari di riferimento i VAM per le varie colture presenti. Ad ulteriore conforto si riporta di seguito l'istogramma degli intervalli dei valori unitari delle principali colture nella provincia di Massa Carrara per il 2017.



Stima del lotto

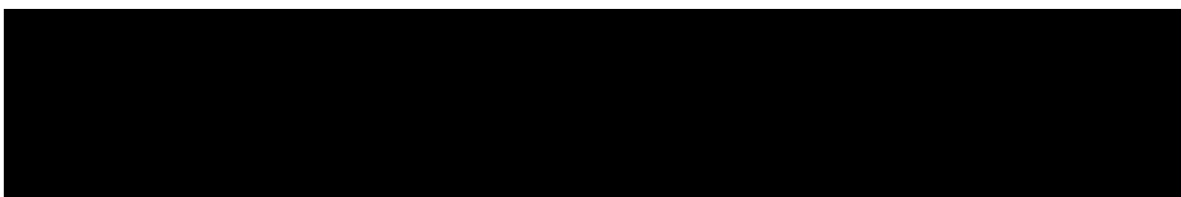
A tali valori unitari andranno poi applicati una serie di coefficienti riduttivi che tengano conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche come ad esempio fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza ecc. Considerando tutto ciò (vedi Allegato n. 4.9) si determina il valore allo stato attuale dei tredici appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Aulla di proprietà del [REDACTED] è pari a 100.869 €. che viene arrotondato a **100.000 €. (centomila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato dei beni in esame.**





12 – Conclusioni

In base alle indagini precedentemente effettuate (vedi anche Allegato 10.1 e 10.2), il più probabile valore di mercato dei beni richiesti di proprietà [REDACTED] può essere rappresentato come segue:



- Aulla, Località la Quercia

€. 100.000,00



Firenze 04/12/2017

In fede
Ing. Marco Bartoloni



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE ALLEGATI

1 – Follonica, Via Nenni



4 – Aulla, località Quercia

Allegato n. 4.1 – Aulla - Documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio

4.1.1 – Foglio di mappa

4.1.2 – Visure storiche

Allegato n. 4.2 – Aulla – Individuazione catastale dei beni

Allegato n. 4.3 – Aulla – Sovrapposizione fra vista da satellite e catastale

Allegato n. 4.4 – Aulla – Documentazione fotografica

Allegato n. 4.5 – Aulla – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato n. 4.6 – Aulla - Quotazioni immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare)

Allegato n. 4.7 – Aulla - Quotazioni terreni (V.A.M. e O.V.A.)

Allegato n. 4.8 – Aulla – Indagini di mercato

Allegato n. 4.9 – Aulla – Riepilogo Valore di mercato

Allegato n. 4.10 – Aulla – Costo di costruzione intervento

Allegato n. 4.11 – Aulla – stima metodo trasformazione