

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Sezione Fallimentare



Fallimento n. 37/2013

DITTA: \_\_\_\_\_



GIUDICE: Dott.ssa Patrizia Pompei

CURATORE: Dott. Vinicio Tredici

**PERIZIA DI STIMA**

RELATIVA A TERRENI A CARATTERE PARZIALMENTE EDIFICABILE

UBICATI NEL COMUNE DI GAMBASSI TERME (FI)



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gabriele Bartoletti



**1. Premessa**

Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartoletti, (C.F.: BRT GRL 79M20 D612X), con studio professionale in Firenze, Viale dei Mille n.74, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° 7226 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n° 9384, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Patrizia Pompei in data 04/04/2013 al fine di identificare e stimare i beni immobili della  
 .L. - n. 37/2013 in fallimento.

La presente relazione tratta la stima di tre particelle di terreni parzialmente edificabili siti nel comune di Gambassi Terme (FI) con accesso da Via Mazzini, Loc. Badia a Cerreto.

Mediante la documentazione fornita è stato individuato il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, che si riepiloga nel seguente lotto unico:

n.	Descrizione sintetica	Riferimenti catastali		
		Foglio	Part.	Sub.
1	Terreno non coltivato a carattere parzialmente edificabile	30	12	-
2	Terreno non coltivato a carattere parzialmente edificabile	30	13	-
3	Terreno non coltivato di ripa a prevalente funzione agricola	30	14	-

Le indagini effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gambassi Terme e presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze non hanno evidenziato problematiche di rilievo riguardanti i suddetti terreni.

A seguito sono riportate le risultanze delle operazioni effettuate.

**2. Descrizione dei beni**

Trattasi di tre particelle di terreno attualmente non coltivato a carattere parzialmente edificabile dell'estensione complessiva di ca. 10.740 mq.

I terreni sono posti in una zona a carattere produttivo, in vicinanza a capannoni logistici ed industriali e alla stazione di riduzione elettrica della località Badia a Cerreto.

La particella 13, la più estesa planimetricamente, presenta un accesso diretto sulla pubblica via (su Via Mazzini), attualmente chiuso da un cancello in ferro.

Tutta la proprietà risulta essere cinta da rete metallica.



### 3. Titolo di provenienza

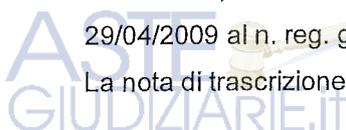
Le tre particelle di terreno sono pervenute alla

tramite Atto notarile pubblico di

Conferimento in società stipulato dal

, in data 22/04/2009, con n. repertorio 9873/6140, registrato a Volterra il 29/04/2009 al n. reg. gen. 3215 e n. reg. part. 1994.

La nota di trascrizione dell'atto è allegata alla presente relazione.



### 4. Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Gambassi Terme i terreni oggetto della presente stima risultano ai seguenti estremi.

Intestatario delle tre particelle risulta la

, per la quota di

proprietà 1/1.

Identificativi Catastali: Catasto Terreni Comune di Gambassi Terme (FI)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	12	Seminativo arborato	1	3are 10ca	€ 2,16	€ 1,20

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2012 n. 2654.1/2012 in atti dal 23/10/2012 (protocollo n. FI0239480).

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	13	Seminativo arborato	1	91are 10ca	€ 63,52	€ 35,29

Dati derivanti da Tabella di variazione del 05/03/1974 n. 374 in atti dal 30/06/1975.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
30	14	Bosco misto	1	13are 20ca	€ 1,36	€ 0,41

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/1970 n. 3070 in atti dal 26/01/1971.



*Conformità alla mappa catastale*

L'ultima planimetria catastale disponibile, allegata alla presente relazione, risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.



**5. Stato della pianificazione e destinazione urbanistica dei terreni**

La pianificazione del Comune di Gambassi Terme, allo stato attuale, è composta dai seguenti piani e regolamenti:

1) Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 15 aprile 2004 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 21 giugno 2005.

La deliberazione del Consiglio Comunale relativa alla approvazione del Regolamento Urbanistico è stata pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 30 del 27 luglio 2005.

2) variante confermativa del tracciato della SR 429 adottata con deliberazione del C.C. n. 23 del 28 luglio 2011 e approvata con deliberazione del C.C. n. 4 del 16 febbraio 2012. L'avviso inerente la definitiva approvazione della variante è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 2 maggio 2012.

3) variante 2011 adottata con delibera C.C. n. 5 del 16 febbraio 2012 e approvata con delibera C.C. n. 20 del 25 giugno 2012.

4) secondo Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 07 gennaio 2014.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 61 del 27 luglio 2015 è stata conclusa la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativamente alle integrazioni conseguenti le osservazioni.

***Atto vigente - La Variante 2011 al Regolamento Urbanistico***

Le tre particelle di terreno in esame ricadono, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale, nelle seguenti zone (Art. 28 N.T.A. R.U.).





Estratto da Variante 2011 Regolamento Urbanistico - Tavola 6

Bp - Sottozone di completamento produttivo

Le N.T.A. della Variante 2011 al R.U., oggi vigenti, prevedono che: *"Nelle zone Bp di completamento produttivo sono ammesse, oltre alle destinazioni artigianali e industriali, attività di servizio e attività commerciali fino a 1500 mq di superficie di vendita. Sono esclusi gli esercizi di vicinato.*

*Sono inoltre escluse nuove destinazioni residenziali. In ogni caso le destinazioni dovranno essere ammissibili in relazione al Piano Comunale di Zonizzazione Acustica.*

*Nelle aree comprese nei perimetri delle sottozone Bp non campite come edificabili sono consentiti depositi di materiali diversi. Essi sono ammessi previa presentazione di progetti di sistemazione complessiva, comprensivi delle opere di mitigazione percettiva e ambientale (piantumazione, sistemazione delle pavimentazioni, delle recinzioni ecc.). In dette aree lo stoccaggio del materiale*

*fluttuabile è ammesso solo nelle parti in sicurezza idraulica duecentennale; nelle aree allagabili è ammesso solo lo stoccaggio di materiale non deperibile.*

Per le zone Bp i parametri urbanistici vigenti sono:

Rapporto di copertura	50%
Altezza massima edifici	,10,00 m
Area permeabile minima	25%
Distanza minima dai confini	5,00 m

E ancora: *"Il limite delle distanze dai confini vale nel caso in cui non si costruisca sul confine.*

*Nel calcolo del volume, i volumi interrati sono computati secondo quanto stabilito dall'art. 6, punto 12 ("Qualora il volume interrato risulti superiore al 30% dei volumi fuori terra, l'eccedenza, al fine del conteggio dei volumi, verrà a sommarsi alle volumetrie fuori terra.")*

*In mancanza di diversa specificazione le distanze delle nuove costruzioni dalla strada si deducono dalle indicazioni grafiche.*

*Nelle zone Bp almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere destinata alla piantumazione con essenze di alto fusto."*

#### B0 - Sottozona di conservazione

Sono ammesse le destinazioni: residenziali, ricettive, terziarie, direzionali nonché attività artigianali di servizio alla residenza.

Gli edifici esistenti nelle zone A e nelle sottozona B0 sono sottoposti alla disciplina sul recupero edilizio e urbanistico di cui al Capo VIII delle N.T.A..

#### E Territorio aperto - Aree a prevalente funzione agricola / Aree boscate / Aree di rispetto fluviale

Art. 16 N.T.A. - *"Tutte le Zone E ricadenti nel territorio comunale di Gambassi Terme sono classificate come aree a prevalente funzione agricola."*

Art. 47 N.T.A. - *"Non è consentita la costruzione di nuovi annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo."*

**Nota**

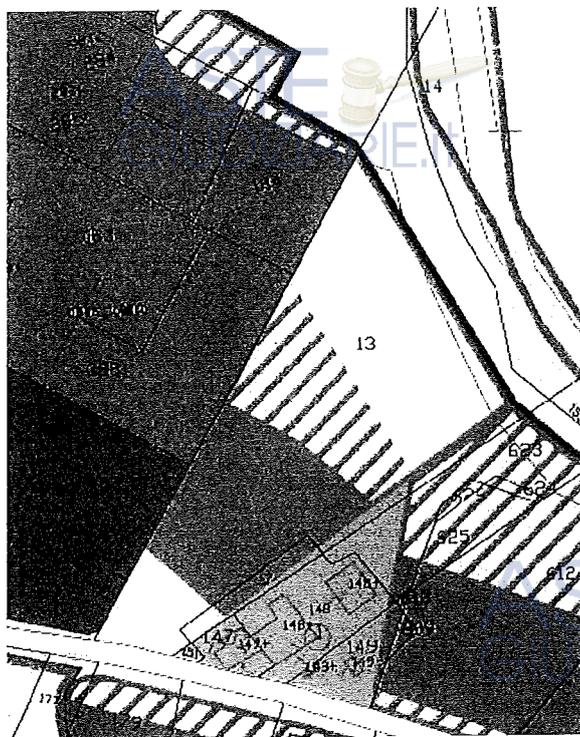
Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato sulla base delle previsioni della Variante 2011 al Regolamento Urbanistico, dato il suo carattere di vigenza.

E' importante far presente che per quanto riguarda le destinazioni descritte nel Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato al C.T.U. in data 01/07/2015 dal Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio del Comune di Gambassi, le destinazioni relative alle particelle 12 e 13 inerenti le zone B0 sono dovute ad un disallineamento tra la grafica del Regolamento Urbanistico e la grafica del mappale catastale.

Infatti, se si sovrappongono i due elaborati, si nota che sul Regolamento Urbanistico, dove si è presumibilmente usata come base la cartografia tecnica regionale, i margini delle destinazioni sono precisi e non esistono dubbi sulla effettiva destinazione dei terreni.

Se sovrapponiamo la mappa catastale, si nota che le particelle 12 e 13 "sconfinano" verso sud-est intrappolando una parte del retino arancione facente parte delle zone B0, che sarebbe da ritenere destinato alle edificazioni vicine.

L'immagine a seguito, rilasciata dal tecnico comunale, giustifica e chiarisce tale affermazione.



Sovrapposto tra Elaborato della Variante 2011 e la mappa catastale

**Atto adottato - Il secondo Regolamento Urbanistico**

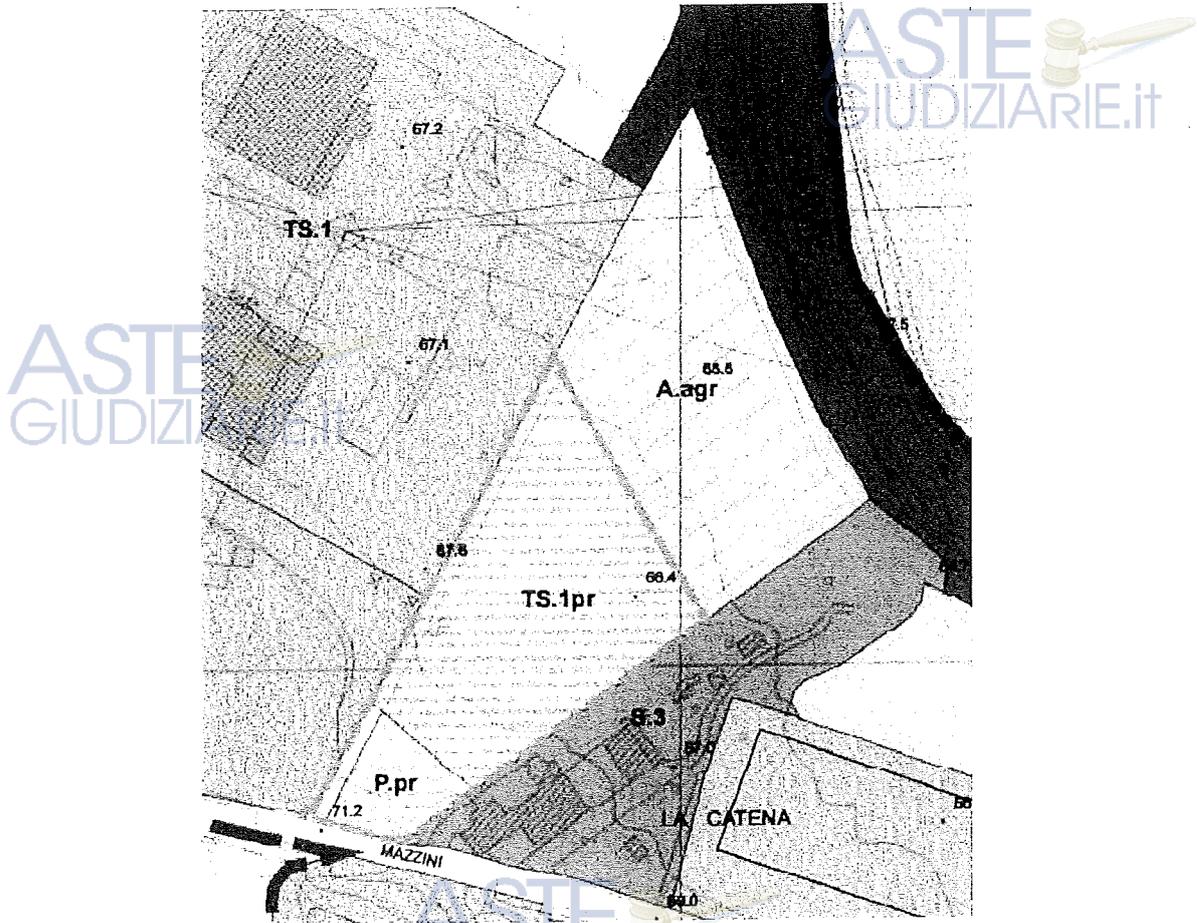
Per quanto riguarda il secondo Regolamento Urbanistico, ad oggi solo adottato e pertanto istituyente misure di salvaguardia, si ha che l'area è suddivisa in tre destinazioni principali (secondo l'Art. 60 delle N.T.A.):

TS.1pr - Edifici e/o aree per attività industriali e/o artigianali di progetto - Art. 73 N.T.A.: "E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a destinazione produttiva industriale e artigianale, con i seguenti parametri: Rc 50%, H massima: 6"

A.agr - Aree agricole di prossimità urbana - Art. 70 N.T.A.: "Il sistema del verde esistente da tutelare e/o riqualificare deve essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento. Essi sono caratterizzati da funzioni ecologiche e paesaggistiche all'interno dei centri abitati o ai loro margini, in modo da permettere di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e da consentire il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica. Sono ammessi interventi di manutenzione e di implementazione, di ripristino e di reimpianto in caso di degrado di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di "ingegneria ambientale, nonché opere non invasive per la loro fruizione, quali percorsi pedonali e ciclabili o arredo funzionale al comportamento civile e rispettoso dei luoghi, inclusa adeguata segnaletica didattica e informativa".

P.pr - Parcheggi Pubblici di progetto (standard ai sensi del D.M. 1444/68, art. 3, comma d) - Art. 75 N.T.A.: "I nuovi spazi destinati a parcheggi o viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque. Ogni PUA dovrà prevedere almeno 3 mq. di aree per verde elementare e mq. 5 di parcheggi per ogni abitante insediabile, opportunamente localizzati al fine di evitare che per il verde si configurino aree residuali o non utilizzabili al sicuro e con benessere psicofisico e per i parcheggi non si realizzino spazi ove sia difficile manovrare o si possano creare condizioni di pericolosità. Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali devono essere garantiti in modo che siano agevolmente funzionali. A tal fine, dovrà essere verificata la effettiva relazione di 1 posto auto per ogni alloggio".

Per insediamenti di tipo diverso dalla residenza valgono i minimi stabiliti con apposita tabella contenuta nell'Art. 75.



Estratto da secondo Regolamento Urbanistico adottato - Tavola PR.SI.03

### **Pratiche reperite sulle aree oggetto di perizia**

Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Gambassi si è venuti a conoscenza che sulle tre particelle oggetto di perizia fu richiesto in data 31/03/2008 un Permesso a Costruire dalla precedente proprietà. Tale permesso avrebbe portato alla realizzazione di un nuovo capannone industriale.

L'iter autorizzativo della pratica (n. 2008/74) si era concluso in data 29/07/2010 con il rilascio del Permesso a Costruire n. 37; in esso si stabiliva, stanti i 16 elaborati presentati, che la costruzione dovesse presentare i medesimi parametri di progetto delle N.T.A. della Variante 2011 sopra citate, producendo i seguenti calcoli di volumetria:

Superficie coperta massima: S.t. 4024,86 mq x (R.C.) 50% = 2012,43 mq

Superficie coperta di progetto: 1608,52 mq

Altezza massima: 10,00 m

Altezza di progetto: 9,49 m

Volume fuori terra di progetto: 13283,10 mc

Volume interrato: 1447,64 mc (inferiore alla soglia del 30%)

Il Permesso a Costruire è stato poi archiviato a seguito con richiesta di archiviazione e rimborso oneri del 12/07/2011 senza essere mai stato realizzato.



## 6. Gravami

Sulle tre particelle di terreno componenti il lotto di vendita gravano le seguenti trascrizioni / iscrizioni:

- TRASCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 3215 Pubblico ufficiale Repertorio 9873/6140 del 22/04/2009

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

- TRASCRIZIONE del 06/04/2012 - Registro Particolare 1764 Registro Generale 2402 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. TRIB.LE FIRENZE SEZ. DIST. EMPOLI Repertorio 430 del 22/02/2012

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE del 05/10/2012 - Registro Particolare 4859 Registro Generale 6634 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DIST. DI EMPOLI Repertorio 2287/2012 del 08/08/2012

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- TRASCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 1807 Registro Generale 2464 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 539/2013 del 06/02/2013 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Tutte le note degli atti citati sono allegate alla presente relazione.

## 7. Stato di detenzione e di manutenzione

I terreni sono attualmente liberi da immobili o cose e si trovano in uno stato non coltivato.

## 8. Giudizio di stima

La stima si propone di individuare il valore di un bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra la domanda e l'offerta presenti sul mercato al momento attuale.



L'operazione è risultata oggettivamente molto difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi di aree edificabili simili, dato che il mercato è in sensibile recessione e per il tipo di insediamento che potrebbe venirci realizzato.

### **Il procedimento di stima**

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno:

- La stima basata sulla comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità".

- La stima analitica basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio". Nella presente relazione si è applicato questo metodo.

Se, pertanto, si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato, si esplicita che:

$$V_a = V_m - K.$$

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1 + r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio (4%)

$n$  = tempo, espresso in numero di anni (3), intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza ( $V_m - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 4% per tre anni.

La valutazione in questa sede viene

I parametri di calcolo sono così esplicitati:

-  $V_m$  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

Valore medio unitario desunto dal mercato immobiliare per immobili di simile caratteristica in zona:

- Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare al 1° semestre 2013 (ultimi dati disponibili): tra i 500,00 e gli 800,00 €/mq di sup. lorda,
- Valore medio osservato sul territorio all'oggi: 500,00 €/mq

Dato quanto sopra, si ritiene di poter assegnare al suddetto bene un valore unitario pari a 520,00 €/mq, quindi pervenendo per 2000 mq SUL al valore di € 1.040.000,00.

- Costo della trasformazione ( $C = \Sigma K + Ip + Pl$ )

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna - nel nostro caso, data la presenza di 2 preventivi per la realizzazione del capannone come da Permesso a Costruire n. 37, si è optato per il valore medio delle offerte pervenute, pari a 230 €/mq, per un totale pari a:

230 €/mq x 2000 mq realizzabili = € 460.000,00

K2 - oneri professionali (analisi sito, progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) - computate nella misura del 10% del costo di costruzione € 46.000,00

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria - € 50.000,00 considerando le spese computate nell'ambito del rilascio del Permesso n. 37.

- interessi passivi ( $Ip$ ) sulle anticipazioni di capitale - il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.

- profitto lordo ( $Pl$ ) di un ordinario imprenditore - 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Per le particelle 12 e 13, allo stato vigente, entrambe con potenzialità edificatoria, risolvendo la formula indicata, si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione, pari a **€ 263.454,10 (euro duecentosessantatremilaquattrocentocinquantaquattro/10)**.

Ovvero, con valore unitario medio pari a 263.454,10 € / 9420 mq (particelle 12 e 13) = 27,96 €/mq

Per la particella 14, consistente in terreno di ripa del Fiume Elsa a prevalente funzione agricola e non edificabile, fuori dal centro abitato, il valore è computato in 5,00 €/mq.

Pertanto il suo valore risulta:

1320,00 mq x 5,00 €/mq = **6.600,00 € (euro seimilaseicento/00)**.

### 9. Riepilogo

La presente perizia di stima è stata eseguita per un singolo lotto di vendita:

- 1) Vendita comprendente le tre particelle di terreno: il valore stimato del lotto unico è pari complessivamente a 270.054,10 (euro duecentosettantamilacinquantaquattro/10), arrotondabile a **€ 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00)**.

Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartoletti con la presente relazione ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento in merito.

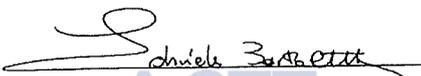
Con osservanza.

Firenze, 01/09/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gabriele Bartoletti



  
ASTE GIUDIZIARIE.it