

Pietro Vassale

Geometra

via Paganini n° 4 50019 Sesto Fiorentino,
c. f. VSS PTR 70P14 E463M - p. iva 46229270481
e-mail vassale@libero.it, tel. 3394883601
iscrizione Collegio dei Geometri Provincia di Firenze n°3867/12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA



Oggetto : Determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione di terreno facente parte del PEEP "Villa Pizzetti" a Grosseto e più precisamente il lotto n°14

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

L'immobile oggetto di perizia consiste in un terreno edificabile situato in Comune di Grosseto in via Carlo Zecchini delimitato a nord dalla suddetta viabilità pubblica ed a sud, ovest ed est da altre proprietà. Il terreno è localizzato ad ovest rispetto al centro storico di Grosseto in direzione dell'aeroporto. La zona ha prevalente carattere residenziale con la presenza nei paraggi di alcune strutture sportive ed una struttura sanitaria da cui prende il nome l'intero PEEP.

La zona è stata oggetto negli ultimi anni di numerose trasformazioni edilizie ed urbanistiche. Il PEEP si trova in un'area inclusa all'interno di previsioni infrastrutturali come l'ampliamento dell'aerostazione civile, la nuova viabilità di collegamento con il centro e l'area espositiva di servizio all'aeroporto.

Il lotto si caratterizza dalla sua forma quadrangolare, è posto in fregio alla pubblica via, contraddistinto dal n°14 del piano attuativo ed ha una superficie pari a mq. 2.184,00.

Nella Convenzione di cessione delle aree in diritto di proprietà del 30/09/2008 Rep. 15602/9089, stipulata tra gli Operatori ed il Comune di Grosseto, il Lotto *de quo* risulta porzione dell'intervento edificatorio di edilizia residenziale pubblica E.R.P. composto da n.4 interventi edificatori a loro volta divisi in complessivi n. 18 Lotti del Piano di zona PEEP Pizzetti, per una volumetria edificatoria complessiva di metri cubi 78.400 e di una superficie edificatoria complessiva di metri quadri 30.275. Il Lotto oggetto di perizia, risulta identificato come il n. 14 facente parte dell'intervento edificatorio residenziale contraddistinto dal n. 4 e quantificabile metricamente nella quota parte pari al 7,91% della volumetria edificatoria totale del Piano di zona: il volume assegnato è pari a 6.200 metri cubi e la superficie è di 2.184 metri quadrati; nel Lotto è prevista una potenzialità edificatoria per un numero minimo di alloggi pari a 16 per due tipologie di edifici: a torre e in linea. Con la Convenzione del 2008, alla Società Consorzio Etruria, sono state assegnate in proprietà anche la quota parte pari al 5,13% dei terreni che sono state oggetto di OO.UU.: aree a verde, viabilità pubblica. Specificatamente è stata ceduta la percentuale dei terreni della superficie catastale complessiva pari a metri quadrati 85.622 del Piano di Zona, che trovavano corrispondenza all'epoca della Convenzione al NCT del Comune di Grosseto, nel foglio di mappa n. 87, particelle n. 2241-2268-2290-2203-2190-2242-2258-2261-2285-2288. Alla data odierna le particelle *de quibus* risultano essere state oggetto di modifiche tramite la presentazione del tipo mappale n. GR0073299 del 03/06/2010: alcune porzioni di dette particelle hanno dato origine alla nuova particella catastale n. 2917.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le particelle risultano intestate per la percentuale del $\frac{513}{1000}$ alla ditta catastale Società L'Avvenire 1921 Soc. Coop. Nella Convenzione è previsto che le aree oggetto di oo.uu. saranno cedute a titolo gratuito al Comune di Grosseto una volte ultimate. Per la realizzazione delle OO.UU. gli Operatori, raggruppati nell' A.T.I.C. appositamente costituita, hanno provveduto alla presentazione di un progetto univoco autorizzato con il rilascio del PC n. 606 del 23/11/2009 - comunicazione di inizio lavori del 17/05/2010 - e della successiva variante n. 625 del 29/11/2011 (P.E. n. 2011/1462). Le opere sono state ultimate in data 13/10/2014. Dagli atti depositati risulta che il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione primaria è stato redatto in data 23/12/2015 e successivamente il Comune di Grosseto con Determina n. 2517 del 23/12/2015 ha approvato detto collaudo e svincolato la Polizza fideiussoria sottoscritta dagli Operatori a garanzia delle opere. Le urbanizzazioni sono state realizzate direttamente dall' A.T.I.C. per ottenere dal Comune di Grosseto il totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come previsto all'art. 3 della Convenzione n. 30/09/2008. Dalle ns. verifiche, le aree ci risulterebbero ancora da cedere all'AC.

Nell'anno 2014, il Comune di Grosseto, con comunicazione del 07 Luglio prot. 76164, a seguito della Sentenza della Corte di Appello, Prima Sezione Civile n. 868/2013 in cui si rideterminava la somma dovuta dall'amministrazione ai vecchi proprietari dei terreni espropriati per la realizzazione del Piano Attuativo pari ad € 7.747.047,25 oltre ad interessi legali pari a € 973.358,29, l'A.C., ai sensi dell'art. 2, 1°- 2°- 8° comma della Convenzione del 2008, provvedeva ad una prima ripartizione tra gli Operatori dei costi aggiuntivi per l'assegnazione delle aree, imputando all'allora Consorzio Etruria un conguaglio pari ad € 358.229,74, oneri mai corrisposti.

Nell'anno 2015, Il Comune il giorno 20 Marzo, con raccomandata prot. N. 32899, sempre a seguito della succitata Sentenza, provvedeva a comunicare agli Operatori i nuovi importi a conguaglio rivalutando al Consorzio Etruria un importo di € 444.608,43, mai corrisposti ed inseriti nello stato passivo depositato in data 15/11/2018.

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO URBANISTICO

La porzione di terreno edificabile oggetto della presente stima è inserito in un area PEEP denominata "Villa Pizzetti" la cui realizzazione è vincolata agli obblighi della Convenzione Urbanistica per la cessione in diritto di Proprietà del 29 settembre 2008 repertorio n°15062 fascicolo n°9089, registrata a Grosseto il 30 settembre 2008 al n°8901, successive modifiche ed integrazioni. La normativa tecnica del PEEP "Villa Pizzetti" prevede la realizzazione di n°27 lotti residenziali per complessivi 116.000 mc. e di un lotto destinato a centro servizi per 5.000 mc finalizzato a servizi, attività artigianali, commerciali e direzionali. Le NTA relativamente agli interventi edilizi residenziali, prevedono in sintesi:

Edifici con tipologia in linea di tre elevazioni fuori terra di cui una destinata a garage, cantine e porticato e scale di accesso ai piani superiori;

Edifici con tipologia a torre di cinque elevazioni fuori terra di cui una destinata a garage, cantine e porticato e scale di accesso ai piani superiori;

Utilizzo di coperture a falde inclinate a capanna con aggetti di gronda < 150 cm.;

Utilizzo di rivestimenti in muratura faccia-vista con mascheratura della struttura in c.a. e per un max del

(1) DELE L'INCAPELLATO LEGGI: << 513 / 1000 >>

30% in intonaco con colori terrosi-neutri, oppure, nel caso di adozione di soluzioni tecnologiche atte a migliorare l'efficienza energetica, con percentuale di intonaco max del 70%.

Il lotto n° 14 è caratterizzato da una consistenza pari a 2184 mq. ed una potenza edificatoria di 6200 mc., con indicazione di realizzazione di un edificio in linea ed un edificio con tipologia a torre.

CORRISPONDENZE CATASTALI

Il Lotto n. 14, oggetto della presente perizia, trova giusta intestazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, al Catasto dei Terreni del comune di Grosseto alla partita catastale "L'Avvenire 1921 società cooperativa" propr. 1000/1000 e con i seguenti dati identificativi:

- foglio n° 87; particella 2859
seminativo, classe 1°, 14 are, reddito dominicale 9,04 €, reddito agrario 7,95 €.
- foglio n° 87; particella 2860
seminativo, classe 1°, 7 are 84 ca, reddito dominicale 5,06 €, reddito agrario 4,45 €.

per un totale di mq. catastali 2.184,00 come meglio descritto al Tipo di Frazionamento del 05 settembre 2008 protocollo n°GR0210012.

ATTUALE INTESTAZIONE

Il terreno in oggetto risulta correttamente ed interamente intestato al giusto conto alla società "L'Avvenire 1921 società cooperativa" con sede in Montelupo Fiorentino, via Sammontana n°21 – partita IVA 06232070482. Quota di proprietà: 100%.

TITOLO DI PROVENIENZA

Il bene in oggetto è pervenuto all'attuale proprietà tramite:

- Convenzione per la cessione in diritto di proprietà del 30/09/2008 Rep. N. 15602/9089 con cui il lotto n. 14 e le percentuali delle particelle oggetto di OO.UU. sono pervenute alla società CONSORZIO ETRURIA SOCIETA' Coop. A R.L.
- atto pubblico di scissione del 18 aprile 2012 rep. 7414 autenticato dal Notaio Jacopo Sodi di Firenze con cui la Soc. Consorzio Etruria cede alla Soc. L'Avvenire 1921 la proprietà delle particelle n. 2859 e 2860 e la percentuale di 5,13% delle particelle 2190-2203-2242-2258-2261-2285-2288-2290-2917; quest'ultime risultano ancora da cedere a titolo gratuito al Comune di Grosseto quali opere di urbanizzazione.

SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Il terreno edificabile oggetto della perizia negli attuali strumenti urbanistici è classificato con classe 3° di pericolosità geomorfologica, e classe 2° per quanto riguarda la pericolosità idraulica.

Il terreno è individuato all'interno dell'intervento edificatorio n°4 con il lotto n°14. Per l'edificazione l'Amministrazione comunale aveva approvato e poi successivamente rilasciato un permesso a costruire in data 30 aprile 2010 che ad oggi risulta decaduto senza che i lavori siano iniziati. Come indicato anche nella convenzione urbanistica del 29 settembre 2008 repertorio n°15062 fascicolo n°9089, il terreno ha una potenza edificatoria di mc. 6.200 e le indicazioni urbanistiche prevedono la realizzazione di un edificio di tipologia in linea ed un edificio di tipologia a torre per complessivi n°24 alloggi di edilizia

residenziale convenzionata.

Per l'edificio in linea il progetto prevedeva uno sviluppo su tre piani fuori terra oltre sottotetto, con distribuzione verticale tramite due vani scala. Il piano terra, collegato da un portico ad uso pubblico dal quale si accede ai vani scala, contiene oltre ad un locale tecnico, n° 8 garage e n°5 cantine. All'esterno erano previsti n°8 posti auto e n°3 posti per motocicli.

Il progetto dell'edificio a torre prevedeva uno sviluppo su cinque piani fuori terra più sottotetto con distribuzione verticale tramite vano scala ed ascensore. Al piano terra erano previsti un locale tecnico, n°8 garage, n°4 box auto e n°4 cantine.

In data 14 ottobre 2014 la proprietà ha presentato un'istanza (n°960/2014) per il rilascio di un nuovo titolo abilitativo con gli stessi parametri edilizi urbanistici del Permesso di Costruire scaduto.

Si riporta che con Determinazione Dirigenziale del Settore Tributi e Patrimonio, Servizio Patrimonio n°747 del 29 aprile 2010, sono stati definiti i prezzi di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata da realizzare nel lotto n°14 del PEEP "Villa Pizzetti", ovvero:

- € 2.084,45 al mq./sup.comm.le per la tipologia edilizia a torre;
- € 2.132,82 al mq./sup.comm.le per la tipologia edilizia in linea.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUL CRITERIO DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in oggetto, vista la documentazione in ns. possesso, si opta per il principio basato sulla determinazione della differenza tra:

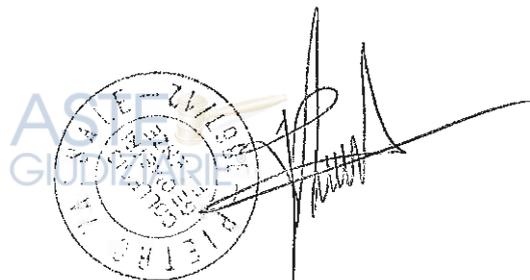
- la stima dei costi di trasformazione e più precisamente tutti gli oneri necessari alla edificazione degli edifici in corso di approvazione del titolo edilizio, al netto dell'utile e dei costi di impresa;
- la determinazione dei ricavi in base ai prezzi imposti per la vendita dalla Pubblica Amministrazione;

Per svolgere la stima sarà quindi indispensabile valutare e determinare in primis le superfici commerciali distinte per tipologia edilizia utilizzando al meglio i dati progettuali delle istanze e poi stimare i costi di costruzione necessari alla realizzazione dei fabbricati basandosi su un comparazione tecnico estimativa con interventi simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Come anticipato, indispensabile per la valutazione peritale del lotto, è la determinazione delle superfici e delle caratteristiche delle potenziali u.i. che possono essere realizzate sul terreno, pertanto abbiamo effettuato una prima valutazione meramente quantitativa delle previsioni di progetto e della successiva variante all'epoca depositate dalla proprietà, in questo caso senza entrare nel merito delle scelte effettuate, ma limitando la ns ricerca alla valutazione dei dati plano-volumetrici.

Riportiamo qui di seguito le superfici edificatori di progetto:



Tipologia edilizia a torre

- n°12 appartamenti su 5 piani fuori terra, con autorimesse al piano terra
- Superficie utile totale: mq. 711,36 S.U.
- Superficie pertinenze totale (garage e posti auto): mq. 157,34 S.P.
- Superficie non residenziale totale (cantine, balconi, depositi, ballatoi, scale, portico): mq. 727,51 S.N.R.

Tipologia edilizia in linea

- n°12 appartamenti su 3 piani fuori terra, con autorimesse al piano terra
- Superficie utile totale: mq. 702,66 S.U.
- Superficie pertinenze totale (garage e posti auto): mq. 289,22 S.P.
- Superficie non residenziale totale (cantine, balconi, depositi, ballatoi, scale, portico): mq. 826,75 S.N.R.

A tali superfici abbiamo ritenuto di applicare delle percentuali di calcolo per la determinazione della S.C. leggermente diverse rispetto a quelle stabilite all'art. 11 della Convenzione del 2008 per il calcolo del "prezzo iniziale di cessione" ,valutando una loro modesta riduzione più in linea con la situazione del mercato immobiliare :

Percentuali dell'art. 11 della Convenzione : SC = sup. utile + 60% SNR + 60% Sup.P.

Percentuali applicate : SC = sup.utile + 30% SNR + 60% sup.P.

Determinazione della S.C. :

1. 100% della superficie utile al netto dei muri perimetrali ed interni
2. 60 % della superficie delle autorimesse o posti auto coperti compresi spazi di manovra
3. 30 % della SNR.

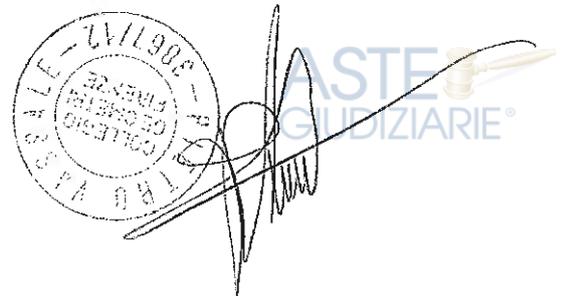
Per quanto sopra definito si ottengono così le superfici commerciali per tipologia:

- Tipologia a torre:

Superficie utile totale = 711,36 mq
Sp = 157,34 x 60 % = 94,40 mq
Snr = 727,51 x 30% = 218,26 mq
S.C. 1024,02 mq

- Tipologia in linea:

Superficie utile totale = 702,66 mq
Sp = 289,22 x 60% = 173,53 mq
Snr = 826,75 x 30% = 248,02 mq
S.C. 1.124,22 mq



STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E DELL'UTILE E DELLE SPESE GENERALI

Per la determinazione dei più probabili costi di costruzione, abbiamo dovuto invece valutare nel merito le scelte progettuali individuando le caratteristiche intrinseche dei fabbricati e delle u.i. presenti nelle previsioni del progetto depositato/approvato, valutare le caratteristiche dell'area in cui si interviene e del mercato, la tipologia costruttiva, gli aspetti legati alla cantierabilità del progetto, e per quanto da noi potuto anche nella valutazione dei materiali costruttivi scelti e previsti nel progetto approvato.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche, abbiamo ritenuto di poter prendere per la determinazione del costo di costruzione degli edifici, a riferimento gli importi della "tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere per l'anno solare 2019" deliberata dall'Ordine degli Architetti della provincia di Grosseto dove si ipotizza il **valore di costo di costruzione al metro cubo vuoto per pieno di 346,00€** (riportiamo qui di seguito la tabella citata):

IMPORTI MINIMI DEI COSTI DI COSTRUZIONE

1.0.0 - NUOVE COSTRUZIONI -

CATEGORIA DI LAVORO | €/mq. vuoto x pieno. | €/mq. sup.utile... |

1.1.0 - Edifici di cui alla categoria I classe A	253,00
1.2.0 - Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.....	346,00
1.3.0 - Edifici residenziali signorili, ville e villini semplici	433,00
1.4.0 - Alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali	585,00
1.5.0 - Ospedali, cliniche e case di cura	636,00
1.6.0 - Scuole dell'obbligo	346,00
1.7.0 - Scuole superiori/professionali	470,00
1.8.0 - Ville e abitazioni di lusso	636,00
1.9.1 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO	535,00
1.9.2 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 6 ML. E FINO A 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO	585,00
1.9.3 - Stabilimenti industriali/artigianali (*) o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) OLTRE 8 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO	621,00

Premettendo che il progetto edilizio da noi esaminato, prevede la realizzazione di una superficie residenziale pari a 2.148,24 mq. abbiamo stabilito, parametrizzando i valori della succitata tabella con i dati in ns. possesso, che:

il **costo di costruzione** ipotizzabile per edifici residenziali di carattere economico e popolare è pari a:

Superficie progetto (mq.)	Costo costruzione (€/mq.)	Costo costruzione totale (€)
2.148,24	1.038,00	2.229.873,10

che le **spese di progettazione e spese generali** sono da determinarsi in percentuale – circa un 15% - del costo di costruzione:

Costo costruzione totale (€)	Spese tecniche (%)	Spese totali tecniche (€)
2.229.873,10	12,00	267.584,77

Che l'**utile di impresa** da attribuire al soggetto che edificherà il terreno anch'esso è da determinarsi in percentuale – circa un 30 % - del costo di costruzione :

Costo costruzione totale (€)	Utile di impresa (%)	Totale utile di impresa (€)
2.229.873,10	30,00	668.961,94

Per cui si dà riepilogo dei costi:

Costo costruzione	2.229.873,10 €
Spese di tecniche di progettazione ecc.	267.584,77 €
Utile di impresa	668.961,94 €
Totale costi intervento	3.166.419,81 €

DETERMINAZIONE DEI RICAVI

I ricavi vengono calcolati moltiplicando la superficie utile commerciale come precedentemente definita per i valori definiti dalla Determina Dirigenziale n°747 del 29 aprile 2010, ovvero:

Tipologia a torre

Superficie commerciale (mq.)	Prezzo Determina Dirigenziale (€/mq)	Ricavo (€)
1.024,02	2.084,45	2.097.653,77

Tipologia in linea

Superficie commerciale (mq.)	Prezzo Determina Dirigenziale (€/mq)	Ricavo (€)
1.124,22	2.132,82	2.397.758,90

La somma dei due ricavi determina l'ammontare complessivo pari a :

2.589.449,70 € + 2.926.740,90 € = **4.495.412,67 €**

Per una corretta stima va poi anche decurtato dalla somma determinata come ricavi l'ammontare delle **Spese commerciali** da sostenere dal futuro operatore per la vendita degli alloggi . Abbiamo stabilito che tali spese siano circa un 2% dei ricavi totali per un somma stimata di **89.908,25 €**.

Determinazione ricavi netti: 4.495.412,67 € - 89.908,25 € = **4.405.504,42 €**

A questo punto possiamo stabilire :

DETERMINAZIONE DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO :

Ricavi netti	4.405.504,40 €
Totale costo di costruzione, oneri e spese	- 3.166.420,00 €
Valore di mercato	1.239.084,40 €

Ritenendo di aver compiutamente e correttamente svolto l'incarico affidatomi rimetto la presente perizia di stima riassumendone sinteticamente i contenuti:

il valore del terreno sopra determinato risulta quindi calcolato per differenza tra i costi ed i ricavi ed è stato basato sui dati in ns. possesso al momento della stima , sulla verifica dello stato dei luoghi e sulla valutazione comparativa dei costi necessari alla costruzione di fabbricati similari .

*Per quanto sopra , ritenendo di aver assolto con correttezza ed equità l'incarico conferitoci, determiniamo il più probabile valore di mercato delle terreno in **Euro 1.240.000,00** (unimilione duecento quarantamila/00).*

Allegati :

Fanno parte integrante ed inscindibile della presente perizia di stima i seguenti allegati:

Allegato "A" - Documentazione Urbanistica :

1. Certificato di Destinazione Urbanistica
2. Ricevuta consegna progetto anno 2014
3. Stralcio progetto depositato anno 2014 : piante alloggio
4. Accettazione collaudo OO.UU. da parte del Comune di Grosseto .

Allegato "B" - Documentazione ipo-catastale :

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure catasti
3. Visure ipotecarie con stralcio Convenzione 2008.

Allegato "C" - Documentazione fotografica

Sesto Fiorentino, 19 Settembre 2019.

Il Tecnico
Geom. Pietro Vassale



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 04/10/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

Vassale Pietro
identificato con documento Carta d'identità n° AT4531152
rilasciato da Comune di Sesto Fiorentino

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti

Per asseverare la perizia nei confronti di
L'Avvenire 1921 S.C. in Liquidazione Coatta Amministrativa

La persona comparvente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot. Alessandro Scuffi

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro

16592/19