



# TRIBUNALE DI LIVORNO – Sezione Fallimenti



Liquidazione Giudiziale della :

n° 25/2025 REG. R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Pinna



Curatore Fallimentare: Dott. Guido Nardoni



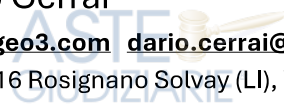
Tecnico stimatore: Geom. Dario Cerrai



[d.cerrai@studiogeo3.com](mailto:d.cerrai@studiogeo3.com) [dario.cerrai@geopec.it](mailto:dario.cerrai@geopec.it)

con Studio in 57016 Rosignano Solvay (LI), Via Marsala 2/a

Tel 0586/761535 – Cell. 335/5918337



Data nomina: 04/06/2025

ratificata dal Giudice Delegato in data 07/06/2025



## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA - LOTTO 2



## INDICE

<i>Premessa</i>	<i>Pag. 3</i>
<b><u>LOTTO 2</u></b>	
<i>1) Provenienza e Identificazione catastale</i>	<i>Pag. 4</i>
<i>2) Trascrizioni Lotto 2</i>	<i>Pag. 5</i>
<i>3) Iscrizioni Lotto 2</i>	<i>Pag. 7</i>
<i>4) Regolarità edilizia</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>5) Descrizione progetto e stato avanzamento lavori</i>	<i>Pag. 9</i>
<i>6) Proroga Permesso di costruire</i>	<i>Pag. 10</i>
<i>7) Stima del bene-Principi generali</i>	<i>Pag. 12</i>
<i>8) Determinazione del valore di Mercato</i>	<i>Pag. 14</i>
<i>9) Riepilogo e Conclusioni</i>	<i>Pag. 23</i>
<i>10) Elenco Allegati</i>	<i>Pag. 24</i>

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA**

*RELATIVA A BENI POSTI IN COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI), frazione ROSIGNANO SOLVAY in LOCALITA' BARGINGO n° 28.*

**Premessa**

A seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Guido Nardoni e ratificato dal Giudice delegato in data 07/06/2025, il sottoscritto Geom. Cerrai Dario nato a Rosignano M.mo (LI) il 29/06/1959, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Livorno al n° 733, con studio in Rosignano Solvay (LI), via Marsala n° 2/a, in data 04/11/2024 ha accettato l'incarico di stimare i beni immobili di proprietà della fra i quali i terreni edificabili e parzialmente edificati in Rosignano Solvay, Località Bargingo e di procedere alla verifica degli adempimenti connessi ad ottenere la proroga del Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Rosignano M.mo con scadenza in data 30/04/2026.

Il sopralluogo presso il compendio immobiliare posto in Rosignano Solvay (LI), Località Bargingo è avvenuto in data 19/06/2025 alla presenza del legale rappresentante della : . Sig.ra [REDACTED] e del di lei convivente Sig. [REDACTED]

Dopo gli opportuni accertamenti, in data 24/10/2025 lo scrivente ha provveduto a rimettere la Relazione di stima in risposta all'incarico conferito indicando un valore definito per altri beni della citata Società mentre per quelli posti in Rosignano Solvay, Località Bargingo non è stato possibile procedere ad una valutazione mancando la certezza di una proroga del Permesso a Costruire che consentisse di completare la procedura di vendita e i tempi necessari alla costruzione del fabbricato autorizzato e delle opere di urbanizzazione previste.

Da quel momento sono iniziati una serie di rapporti e interlocuzioni con il Comune di Rosignano M.mo di cui all'allegata Nota, attività che ha portato in data 27/04/2026 ad ottenere, a seguito della Delibera di Giunta Comunale n° 144 del 20/04/2026, la Proroga del Permesso di Costruire di cui alla Pratica Edilizia n° 1313/2015 fino al 30/03/2029.

Gli ulteriori 3 (tre) anni di proroga concessi dal Comune di Rosignano M.mo, consentono quindi di effettuare una normale stima del lotto di terreno perché i tempi sono sufficienti alla realizzazione di quanto rimane ancora da costruire.

Di seguito si riporta integralmente la Relazione già inviata datata 13/10/2026 relativa al Lotto 2 in esame completandola con la nota delle attività svolte per ottenere la proroga del Permesso e la determinazione del Valore di Mercato del bene.

### **1) Provenienza e Identificazione Catastale**

I beni oggetto della presente Perizia sono distinti all'Agenzia del Territorio del Comune di Rosignano M.mo al Foglio 74 nel seguente modo:

- a) Unità in corso di costruzione distinta alla Particella 161 sub 602, Località Bargingo n° 28 Piano T-S1 categoria F/3 senza reddito;
- b) Locale magazzino distinto alla Particella 161 sub 606, Località Bargingo n° 28 Piano T, categoria C/2, classe 4, mq. 22, Sup. catastale totale mq. 25, Rendita €. 73,85;
- c) Terreno destinato a sede stradale distinto alla Particella 2194, Seminativo, classe 2 mq. 48 R.D. Euro 0,24 R.A. Euro 0,16;
- d) Terreno destinato a sede stradale distinto alla Particella 2196, Seminativo, classe 2 mq. 48 R.D. Euro 0,24 R.A. Euro 0,16;
- e) Terreno destinato a sede stradale distinto alla Particella 2198, Seminativo, classe 2 mq. 290 R.D. Euro 1,50 R.A. Euro 0,97.

Detti beni sono intestati a:

per il diritto di Proprietà in ragione di 1/1.

Essi sono pervenuti alla citata Società in virtù dei seguenti Atti di Compravendita rogati Notaio [REDACTED] di Cecina:

- **I beni di cui ai punti a) e b) da [REDACTED] nato a Rosignano M.mo il 21/04/1943 con Atto del 24/02/2017 Rep. n° 2601 Racc. n° 1796 trascritto a Livorno in data 02/03/2017 al n° 3161 del Registro generale e n° 2033 del Registro Particolare.**

Il Sig. [REDACTED] aveva acquistato la proprietà in virtù dei seguenti Atti:

- 1) in parte da [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] di [REDACTED]

Livorno del 22/11/1982 registrato a Livorno il 30/11/1982 al n° 4673 ed ivi trascritto il 29/11/1982 al n° 7371 particolare;

2) in parte da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] con Atto di Permuta Notaio [redacted] di Rosignano Marittimo registrato a Livorno il 27/2/1989 al n° [redacted] ed ivi trascritto il [redacted] particolare.

- I beni di cui ai punti c), d) ed e) da [redacted] nata a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] con Atto di Compravendita del [redacted] Rep. n° [redacted] trascritto a Livorno in data 02/03/2017 al n° [redacted] del Registro generale e al n° [redacted] del Registro Particolare.

Le Sigg. [redacted] avevano acquistato la proprietà di detti beni in ragione di 1/3 ciascuno in virtù dei seguenti Atti:

1) Successione di [redacted] nato a [redacted] apertasi il [redacted] registrata a Livorno al n. [redacted] volume [redacted] ed ivi trascritta in data [redacted] di particolare.

2) Accettazione tacita dell'eredità da parte delle Sig.re [redacted], [redacted] [redacted] trascritta a Livorno il [redacted] al n° [redacted] di particolare.

La categoria catastale F3 identifica le "Unità in corso di costruzione", ossia fabbricati non ancora completati o non abitabili perché privi di impianti, finiture e servizi essenziali. Si tratta di una categoria provvisoria e temporanea, con un periodo di validità limitato, che non attribuisce una rendita catastale e quindi non è soggetta a tassazione. Al termine dei lavori, l'immobile deve essere accatastato definitivamente in base alla sua effettiva destinazione d'uso.

## **2) Storico ventennale dei Trasferimenti Immobiliari – Trascrizioni LOTTO 2.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno, sezione Conservatoria RR.II., sul bene oggetto di Stima di cui al LOTTO 2 nel ventennio gravano le seguenti Trascrizioni:

### **Con riferimento ai beni di cui al Foglio 74 Particella 161 sub 1 sub 3 e sub 4**

**A) Atto di Compravendita** rogato Notaio [redacted] [redacted] di Livorno del

ASTE GIUDIZIARIE®  
[redacted] registrato a Livorno il 3 [redacted] al n. [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] variata in data 1 [redacted] al n° [redacted] del Registro generale e al n° [redacted] del Registro particolare, a favore di [redacted] nato a [redacted] - [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [redacted] nato a [redacted] - [redacted] e [redacted] nato a [redacted] - [redacted] per la quota di 1/1

**B) Atto di Permuta** rogato Notaio [redacted] di Rosignano M.mo del [redacted] Rep.4 [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] variata in data [redacted] al n° [redacted] del Registro generale e al n° [redacted] del Registro particolare, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [redacted] nato a [redacted] - [redacted] e [redacted] nata a [redacted] - [redacted] per la quota di 1/1

**C) Atto di Compravendita** rogato Notaio [redacted] di Livorno del [redacted] Rep. n° [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] al n° [redacted] del Registro generale e al n° [redacted] del Registro particolare, a favore di [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 contro [redacted] nato a [redacted] - [redacted] per il diritto di proprietà di 1/1 (Atto allegato)

\*\*\*\*\*

**Con riferimento ai beni di cui al Foglio 74 Particelle 2194 - 2196 - 2198**

**D) Dichiarazione di Successione** di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 [redacted] deceduto il [redacted] presentata all'Ufficio del Registro di Livorno il [redacted] Rep. n° [redacted] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [redacted] al n.

del Registro generale e n° del Registro particolare, a favore di  
nata a -  
nata a il 0 - e  
nata a il - per la  
quota di 1/3 ciascuna.

**E) Atto di Accettazione** tacita di eredità rogato Notaio di  
del Rep. trascritto presso  
l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data al n° del Registro generale e al n° del  
Registro particolare, a favore di nata a il  
, nata a il  
- e nata a  
il per la quota di 1/3 ciascuna contro  
nato a il -  
deceduto il per la quota di 1/1.

**F) Atto di Compravendita** rogato Notaio di Livorno del  
Rep. n° trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -  
Direzione Provinciale di Livorno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data  
al n° del Registro generale e al n° del Registro  
particolare, a favore di per il diritto di  
proprietà di 1/1 contro nata a il 1  
nata a il 0  
nata a il  
per il diritto di proprietà di 1/1 (Atto allegato)

In ordine alle citate Trascrizioni non si rilevano discordanze.

### **3) Iscrizioni gravanti sul bene.**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Livorno  
- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nel ventennio sui beni di cui al LOTTO  
2 gravano le seguenti Iscrizioni:

**1) Iscrizione** del del Registro generale e n° del Registro

particolare, Atto Pubblico Notaio [redacted] di Rosignano M.mo del [redacted] Rep. n° [redacted] per ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo (€. 550.000,00) a favore di [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

(Unità negoziali: Foglio 74 Part. 2099 Area Urbana – loc. Bargingo)

**Estinzione parziale dell'obbligazione del 25/05/2021 - Cancellazione parziale del 28/06/2021**

**2) Iscrizione** del [redacted] del Registro generale e n° [redacted] del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio [redacted] di Cecina del [redacted] Rep. n° [redacted] per ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (€. 650.000,00) a favore di [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1.

(Unità negoziali: Foglio 74 Part. 161 sub 1 - Part. 161 sub 4 – 161 sub 3- Via del Bargingo)

**Restrizioni di beni**

**3) Iscrizione** del [redacted] del Registro generale e n° [redacted] del Registro particolare, Atto Pubblico Notaio [redacted] di Cecina del [redacted] Rep. n° [redacted] per ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo (€. 650.000,00) a favore di [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 contro [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, terzo datore di ipoteca.

Debitore non datore di ipoteca: [redacted]

Unità negoziali:

Catasto fabbricati Foglio 74 Part. 161 sub 1 - Part. 161 sub 4 – 161 sub 3 Via del Bargingo

Catasto terreni Foglio 74 Part. 161 Via del Bargingo

**Estinzione totale dell'obbligazione del 24/08/2020 - Cancellazione totale del 25/09/2020.**

#### **4) Regolarità Edilizia**

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Rosignano M.mo è emerso che sul lotto è stato rilasciato il seguente Permesso:

Permesso a Costruire di cui alla Pratica Edilizia n° 1313/2015 rilasciato con Provvedimento n° 244 del 26/05/2017 intestato a \_\_\_\_\_ inerente la

*“Sostituzione edilizia di edifici artigianali per la nuova formazione di edificio residenziale per n° 11 alloggi e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per l'adeguamento della viabilità pubblica”* in Rosignano Solvay, Località Bargingo n° 28.

La \_\_\_\_\_ ha inoltre sottoscritto una Convenzione con il Comune di Rosignano M.mo per la realizzazione a scomputo d'oneri di opere di urbanizzazione primaria di riqualificazione con ampliamento di porzione della Strada Vicinale del Bargingo ai fini dell'attuazione dell'intervento di sostituzione edilizia di cui alla citata Pratica Edilizia n° 1313/2015.

Detta Società ha beneficiato di una proroga del citato Permesso a Costruire ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 fino al 30/04/2023 (Prov. n° 58 del 26/02/2021) e di una successiva proroga in relazione alle disposizioni della L. 120/2020 art. 10 comma 4 fino al 30/04/2026.

Detto termine è stato ulteriormente prorogato fino al 30/03/2029 a seguito della Delibera di Giunta Comunale n° 114 del 20/04/2026.

#### **5) Descrizione progetto e stato avanzamento dei lavori**

Il progetto dell'immobile è articolato in blocchi distinti e attualmente è stato costruito quello centrale (Fabbricato C) composto da tre appartamenti con sottostanti rimesse che sono stati acquistati da terzi con rispettivi Atti Pubblici di Compravendita.

Gli appartamenti realizzati e compravenduti si identificano al Foglio 74 nel seguente modo:

- Particella 161 sub 603 in Ditta a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (comunione legale) Atto di Compravendita del 01/07/2021 rogato Notaio \_\_\_\_\_ di

Cecina Rep. n° [REDACTED].

- Particella 161 sub 604 in Ditta a [REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufruttuario) Atto di Compravendita del [REDACTED] rogato Notaio [REDACTED]
- Particella 161 sub 605 in Ditta a [REDACTED] [REDACTED] (proprietà) Atto di Compravendita del [REDACTED] rogato Notaio [REDACTED] di Cecina Rep. n° [REDACTED]

Facendo riferimento al Planivolumetrico di progetto allegato, oltre al Fabbricato C è stato realizzato il piano interrato al grezzo del Fabbricato A e del Fabbricato B per complessivi quattro appartamenti con relative rimesse, parzialmente ristrutturato il Volume pertinenziale esistente fronte strada ed eseguite alcune opere di urbanizzazione da completare.

Niente è stato effettuato riguardo alla sistemazione esterna del lotto in completo stato di abbandono, né riguardo alla costruzione dei Fabbricati D ed E per complessivi quattro appartamenti con relative rimesse.

#### **6) Proroga Permesso a Costruire**

A seguito dei numerosi incontri avvenuti con Funzionari e Responsabili del Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Rosignano M.mo, considerato che il Dott. Guido Nardoni dalla data dell'incarico di Curatore fallimentare conferitogli dal Tribunale di Livorno ha la piena disponibilità di questo bene, è stata richiesta la possibilità di ottenere una ulteriore proroga del Permesso a Costruire in modo da poter attribuire un valore al lotto di terreno affinché lo stesso potesse essere immesso sul mercato in asta pubblica assegnandolo al miglior offerente per il completamento delle opere.

Purtroppo, la scadenza del titolo autorizzativo del 30/04/2026 non avrebbe consentito di portare a termine i lavori e quindi neanche di attribuire un valore concreto all'operazione che pertanto è rimasta inevasa fino ad oggi.

La proroga richiesta con riferimento alla Legge 51/2022 e s.m. (cd Decreto Ucraina) non è stata accolta perché il titolo abilitativo attualmente risulta in contrasto con il nuovo strumento urbanistico approvato nel frattempo. Infatti, secondo il nuovo Piano Strutturale la previsione dell'area interessata dalla costruzione, oggi rimane al di

fuori del territorio urbanizzato, in zona agricola.

Questo comporta inoltre che in caso di mancata acquisizione del bene alla procedura e quindi di mancata attuazione delle opere previste dal Permesso di Costruire, l'Amministrazione Comunale dovrebbe provvedere, sostenendone i relativi costi, alla rimessa in pristino di quanto realizzato e non completato, ovvero alla demolizione del piano seminterrato al grezzo dei Fabbricati A e B avviato alla costruzione e sospeso all'altezza del solaio calpestio del piano rialzato.

È proprio su questo aspetto che coinvolge l'Amministrazione Comunale a non dover sostenere costi inutili e rinunciare alle opere di urbanizzazione scontate dagli oneri non versati, che è stata formulata la ulteriore richiesta di proroga, la quale è stata finalmente accolta proprio nell'interesse pubblico.

Inoltre, la si era impegnata con alcuni degli acquirenti del Fabbricato C ad eseguire, anche dopo la data del rogito notarile, alcuni interventi già compresi nel prezzo della compravendita tutt'oggi non realizzati, i quali costituiscono un ulteriore costo.

La curatela, sino alla proroga, non aveva acquisito alla massa attiva della procedura tali beni, in attesa della eventuale proroga del Permesso di Costruire onde evitare aggravii di costi per la stessa procedura stante la situazione della intera area.

Di seguito la cronistoria delle attività che si sono rese necessarie in questo periodo per addivenire alla proroga di tre anni del Permesso a Costruire.

30.06.2025 Richiesta Accesso agli atti del Perito all'U.O. Edilizia Privata

04.07.2025 Accesso agli atti del Perito stimatore per visione Pratica Edilizia

25.08.2025 Richiesta incontro con Responsabile e Istruttore U.O. Edilizia Privata

12.09.2025 Incontro del Curatore e Perito con Responsabile e Istruttore U.O. Edilizia Privata

02.10.2025 Richiesta di proroga via PEC del Permesso a Costruire in base al decreto Ucraina

29.10.2025 Presentazione via PEC di manifestazione di interesse con elaborati grafici allegati per richiesta di modifica della perimetrazione della zona ove insiste l'immobile in corso di costruzione da agricola a urbana

18.12.2025 Richiesta di incontro con la Dirigente Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio

06.02.2026 Nuova Richiesta di incontro con la Dirigente Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio

03.03.2026 Incontro del Curatore e Perito stimatore con Dirigente Settore Programmazione e Sviluppo del Territorio e Responsabile U.O. Edilizia Privata

04.03.2026 Pervenuto diniego via PEC alla proroga richiesta in base al decreto Ucraina

10.03.2026 Nuova Richiesta di Proroga via PEC formulata in base all'interesse pubblico inviata a Sindaco-Assessore-Dirigente – Responsabile

02.04.2026 Richiesta incontro ad Assessore

22.04.2026 Sollecito via PEC alla Richiesta di Proroga formulata il 10.03.2026 inviata a Sindaco-Assessore-Dirigente – Responsabile

27/04/2026 Pervenuta Comunicazione via PEC di concessione della proroga del Permesso a Costruire fino al 30/03/2029

### **7) Stima del bene – Principi generali.**

La valutazione del terreno e degli immobili che è possibile costruirvi rappresenta un passaggio fondamentale per definire la fattibilità economica di un'operazione immobiliare, ma per fare questo occorre considerare numerosi elementi.

I fattori che entrano in gioco e che contribuiscono a determinare questo aspetto sono i seguenti:

- Ubicazione: la posizione in cui si trova il terreno è un elemento che incide fortemente. Il fatto che sorga o meno vicino al centro urbano, servizi, infrastrutture, che sia collocato in zone prestigiose o strategiche, o che siano presenti vincoli rappresentano tutte variabili molto importanti.
- Dimensioni del terreno e conformazione: l'estensione del terreno, ovviamente, ha un ruolo fondamentale, così come la sua forma. Un lotto di forma regolare e con terreno pianeggiante, ad esempio, sarà probabilmente più facile e meno costoso da predisporre rispetto a un altro che ha una forma particolare o che presenta pendenze ripide.
- Non è solo l'ampiezza del lotto a determinarne il valore, ma anche la superficie realmente edificabile. In questo caso il volume e la superficie costruibile sono già

stati determinati dal progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia rilasciata e quindi sono dati certi.

#### Metodo comparativo

Il metodo comparativo consente di confrontare il valore del lotto con quello di lotti simili nelle vicinanze. Si raccolgono quindi i dati su terreni simili recentemente venduti nella stessa zona, si analizzano caratteristiche e prezzi di vendita, e si applicano eventuali aggiustamenti per tenere in considerazione le differenze che ci sono rispetto al lotto da valutare. Questo metodo, in genere il più usato, è possibile se in quell'area sono stati venduti molti terreni edificabili affini a quello da stimare, consentendo la comparazione.

#### Metodo del "valore di trasformazione" o analitico

Questo sistema, invece, parte dal valore dell'edificio finito che si potrebbe realizzare sul terreno e ne sottrae i costi di costruzione. Il risultato che otterremo è il valore del terreno stesso. Può essere utile quando non c'è la possibilità di comparare il lotto con altre aree simili già vendute nella medesima zona come in questo caso.

Ne consegue che calcolare il valore del terreno edificabile e quello dell'immobile futuro è un passaggio essenziale per verificare la fattibilità di un'iniziativa immobiliare, aspetto di particolare interesse per un'Impresa di costruzioni. In questo caso l'analisi comincia dalla stima del valore di mercato del suolo (tenendo conto della potenzialità edificatoria, localizzazione, domanda, opere di urbanizzazione necessarie, ecc.). Parallelamente, viene anche elaborata una proiezione del valore degli immobili da costruire su quel terreno, basata su parametri quali tipologia, superficie, qualità costruttiva, prezzi di vendita della zona e tendenza del mercato. Questo processo è fondamentale perché consente di determinare il margine operativo dell'iniziativa, stimando con precisione i ricavi potenziali e supportando decisioni strategiche su prezzo, target di clientela e modalità di commercializzazione.

Stante quanto sopra, ritengo opportuno procedere alla valutazione con metodo analitico.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella

realizzabile sull'area oggetto della stima.

Definito il Valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (**Vmf**), si procede alla determinazione analitica sia dei costi che vanno sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (**Ku**) che quelli necessari per realizzare la costruzione (**Kc**) nonché del margine di guadagno per l'imprenditore. Il valore di stima dell'area (**Va**) risulterà pertanto determinato dalla differenza:

$$\mathbf{Va = Vmf - Kc - Ku - R.}$$

Infatti, una iniziativa imprenditoriale comporta sempre un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (**R**), variabile dal 10% al 25% di **Vmf**, che costituisce parte del valore di un edificio.

Pertanto, per trasformare un'area edificabile in una edificata occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il Valore di trasformazione dell'area (**Vta**).

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione che ci consente di calcolare il beneficio che dispiegherà il prodotto edilizio all'atto della stima, tenuto (**r**) come saggio di interesse dell'investitore comparabile alla remunerazione di investimenti ordinari, avremo:

$$\mathbf{Vta = [ Vmf - (Ku+Kc+R)]: (1+r).}$$

Con questa formula è possibile stimare il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Fatta tale premessa, di seguito si riporta la valutazione che esplicita la metodologia di stima eseguita dal sottoscritto.

### **8) Determinazione del Valore di Mercato.**

#### **ANALISI DEI COSTI**

Ai fini della determinazione del valore si procede in primo luogo con l'Analisi dei Costi da sostenere per la costruzione dei fabbricati, tra i quali ci sarà l'utile dell'imprenditore.

La Superficie Coperta è stata rilevata dal calcolo analitico riportato sugli elaborati progettuali e opportunamente verificata.

La Superficie e il Volume lordo sono stati calcolati comprensivi dello spessore dei solai, vani scala, locali interrati, ecc. dal piano di fondazione al solaio di copertura entrambe compresi.

Le risultanze sono le seguenti:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA

	A	B	D	E	LOC. PERTINENZ.	TOTALE Mq.
P. INTERR.	174,39	211,08	186,68	146,36		718,51
P.T.	135,18	148,15	134,28	148,89	60,62	627,12
P.1	135,18	148,15	134,28	148,89		566,50
P. COPERT.	13,05	14,24	14,55	15,95		57,79
						1969,92 Mq.

CALCOLO DEL VOLUME LORDO

	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
P. INTERR.	718,51	H. 3.10	2227,38
P.T.	566,50	H. 3.10	1756,15
P.1	566,50	H. 3.10	1756,15
P. COPERT.	57,79	H. 2.50	144,47
LOC. PERTIN.	60,62	H. 2.80	169,73
	1969,92 Mq.		6053,88 Mc.

Pertanto, la Superficie Lorda complessiva degli immobili, in parte realizzati e in parte

da realizzare, è di mq. 1.969,92 mentre il Volume è di mc. 6.053,88

Fabbricati A e B

Il piano interrato dei Fabbricati A e B è già stato realizzato dalla fondazione fino al primo solaio che rimane ancora da gettare in opera. Detto solaio dovrà essere rimosso perché i pannelli sono rimasti alle intemperie per anni e non possono più garantire alcuna tenuta. Tutto il resto è recuperabile (scavo – fondazione - muri in elevazione, ecc.)

Gli appartamenti del Piano Terreno dei suddetti immobili A e B sono composti da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, porticati esterni e attigua rimessa; al piano interrato si completano con una ulteriore rimessa e locale di sgombero con w.c.

Gli appartamenti del Piano Primo dei suddetti immobili A e B sono composti da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e terrazza. L'accesso avviene da vano scala interno esclusivo fino alla copertura a terrazza

dotata di pergolato. Al piano interrato si completano con una ulteriore rimessa e locale di sgombero con w.c.

#### Fabbricato C

Il Fabbricato C è composto da n° 3 unità immobiliari costruite dalla Soc. e vendute a terzi che non rientrano nella Procedura.

#### Fabbricati D e E

Dei Fabbricati D ed E allo stato non è ancora stato eseguito neanche lo scavo.

Gli appartamenti del Piano Terreno dei suddetti immobili D e E sono composti da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, porticati esterni e attigua rimessa; al piano interrato si completano con una ulteriore rimessa e locale di sgombero con w.c.

Gli appartamenti del Piano Primo dei suddetti immobili D e E sono composti da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e terrazza. L'accesso avviene da vano scala interno esclusivo fino alla copertura a terrazza dotata di pergolato. Al piano interrato si completano con una ulteriore rimessa e locale di sgombero con w.c.

#### Locale Pertinenziale

L'immobile pertinenziale posto lungo la Via del Bargingo è stato parzialmente ristrutturato ed è da completare.

Stante quanto sopra, ai fini del calcolo del costo di costruzione dei fabbricati teniamo di conto di quanto già esistente sul posto.

Dal volume complessivo sarà pertanto detratto il 50% della volumetria del piano interrato dei fabbricati A e B già realizzata al grezzo unitamente alle fondazioni e il 75% della volumetria del Locale Pertinenziale che risulta da completare. Avremo pertanto:

$$\text{mc. } 6.053,88 - (174,39 + 211,08 \times \text{h. } 3,10 \times 50\%) - (169,73 \times 75\%) = \text{mc. } 5.329,10$$

Per la stima abbiamo applicato la valutazione dei costi di costruzione riportati per tipologie edilizie di nuove costruzioni nel Prezzario DEI (Tipografia del Genio Civile) riferito all'anno 2024. In particolare, è stata presa ad esempio un immobile di edilizia residenziale (Analisi A2) ovvero la costruzione di n° 5 villette a schiera formate da piano interrato con locali accessori e rimesse, terreno e primo con locali abitabili,

avente una Superficie lorda costruita di mq. 798,00 e un Volume di 2.633,00 mc., caratteristiche che si avvicinano agli immobili da realizzare.

L'analisi delle opere necessarie comprensive delle sistemazioni esterne riporta un costo di €. 403,00/mc.

Prendendo a riferimento detto importo avremo un costo di costruzione dei fabbricati di €. 403,00/mc. X mc. 5.329,10 = **€. 2.147.627,30 COSTO DI COSTRUZIONE**

#### COSTI DI ASPORTAZIONE E SMALTIMENTO SOLAIO ESISTENTE

Si prevede la demolizione e smaltimento del primo solaio tralicciato con polistirolo del piano interrato dei Fabbricati A e B. I pannelli sono semplicemente appoggiati, privi di getto in calcestruzzo e dotati di puntellamento provvisorio sottostante.

Superficie circa mq. 385,47 x €/mq. 15,00 = **€. 5.782,05**

L'incidenza di tale importo sulla costruzione sarà la seguente:

€. 5.782,05 : mc. 6.053,88 = €/mc. 0,95

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di oneri prevedono la realizzazione dei seguenti servizi:

- Linea acquedotto e linea metano per circa mt. 110,00 con pozzetti di ispezione e alloggio contatori.
- Canalizzazioni Telecom e Enel per circa mt. 90,00 (Telecom) e circa mt. 105,00 (Enel) compreso pozzetti di transito.
- Realizzazione di fognatura bianca per circa mt. 200,00 in PVC Ø 200 e Ø 300, compreso pozzetti e caditoie stradali.
- Realizzazione di fognatura nera per circa mt. 180,00 in PEAD DE 90 PN10 compreso stazione di sollevamento e pozzetti di allaccio su Via della Cava.
- Realizzazione di illuminazione pubblica per circa mt. 200,00 con tubazione in PVC Ø 90 corrugato, pozzetti di ispezione, linea di alimentazione, lampioni stradali, ecc.
- Realizzazione di cassonetto stradale e pavimentazione in asfalto per mq. 718,00 circa.

Quanto sopra come risulta dagli elaborati esecutivi allegati al progetto. L'importo è comprensivo delle spese tecniche.

Lo scomputo riguarda:

Urbanizzazione Primaria per un importo di € 24.352,06

Urbanizzazione Secondaria per un importo di € 73.463,18

per un totale di € 97.815,24 (importo riferito a maggio 2017)

Per la rivalutazione monetaria Istat tra Maggio 2017 e Gennaio 2026 (dato ultimo disponibile) detto importo è attualizzato nel seguente modo:

€ 97.815,24 x 1,206 = € 117.965,17 e in cifra tonda € **118.000,00** che dovrebbero essere sufficienti a realizzare le opere sopra elencate.

L'incidenza di tale importo sulla costruzione sarà la seguente:

€ 118.000,00 : mc. 6.053,88 = €/mc. 19,49

#### LAVORI DA COMPLETARE AGLI APPARTAMENTI VENDUTI DA

La S.p.A. aveva assunto alcuni obblighi contrattuali con gli acquirenti degli appartamenti del Lotto C per il completamento di alcuni lavori. Detti lavori sono elencati nell'Atto di Compravendita tra la citata Società e i Sigg.ri [REDACTED] e secondo una stima sommaria ammontano a € **20.000,00**.

L'incidenza di tale importo sulla costruzione sarà la seguente:

€ 20.000,00: mc. 6.053,88 = €/mc. 3,30

#### SPESE TECNICHE

Sono relative alla Direzione Lavori, Sicurezza cantiere, accatastamento, collaudi, varianti, abitabilità, ecc. degli immobili di nuova costruzione ancora da realizzare (Fabbricati A-B-D-E) per complessivi n° 8 appartamenti oltre a locali di sgombero e rimesse. Si ipotizza una incidenza di € 10.000,00/appartamento per un importo complessivo di € **80.000,00**.

L'incidenza di tale importo sulla costruzione sarà la seguente:

€ 80.000,00: mc. 6.053,88 = €/mc. 13,21

#### IMPREVISTI

In relazione all'operazione immobiliare si prevede di stabilire un aumento percentuale dei costi del 3% che tenga di conto di eventuali imprevisti per opere da realizzare non considerate o insufficientemente stimate anche a causa del costante aumento dei prezzi dei materiali edili dovuto alle tensioni geopolitiche internazionali

e ai rincari energetici attuali.

Il costo complessivo sarà dunque ottenuto dalla seguente sommatoria:

$2.147.627,30 + 5.782,05 + 118.000,00 + 20.000,00 + 80.000,00 = \text{€. } 2.371.409,35$

$\text{€. } 2.371.409,35 \times 3\% = \text{71.142,28}$

$\text{€. } 2.371.409,35 + 71.142,28 = \text{€. } 2.442.551,63$  e in cifra tonda **€. 2.443.000,00**

#### ANALISI DEI RICAVI

Stabiliti i Costi, si procede con la determinazione dei Ricavi conseguiti con la vendita degli immobili che saranno calcolati in relazione alle superfici commerciali delle unità immobiliari.

Dalla valutazione già eseguita con la metodologia dei beni comparabili per l'immobile di cui al Lotto 1 della presente procedura, si evince che il terreno che stiamo stimando è posto sul medesimo Foglio catastale ad una distanza di circa 300 mt. in linea d'aria da quello già valutato con la metodologia dei beni comparabili.

Il risultato della stima di tale immobile è stato il seguente:

Superficie commerciale ragguagliata Totale mq. 160,34 di cui:

Appartamento mq. 118,42 – Piano secondo

Balconi e terrazze mq. 60,95

Rimessa e locali accessori mq. 53,39 – Piano seminterrato

Anno di costruzione (abitabilità) 2010 - Stato di manutenzione ottimo

Importo stimato €. 319.000,00

Da tale importo si risale al prezzo di vendita/mq. nel seguente modo:

$319.000,00 : \text{mq. } 160,34 = \text{€. } /\text{mq. } 1.989,52$

Si deve altresì tenere di conto che questo importo unitario si riferisce ad un appartamento già datato di almeno 16 anni, con caratteristiche impiantistiche molto diverse da quelle oggi necessarie, in una tipologia di immobile condominiale il cui accesso avviene da un vano scala interno a comune, senza giardino. Inoltre, è posto in una zona ad alta intensità abitativa rispetto agli spazi e alla tranquillità che invece offre la posizione dei fabbricati da realizzare con una tipologia completamente diversa, in un luogo a margine dell'abitato molto tranquillo e con grandi spazi aperti sulla limitrofa campagna.

Non per ultimo deve essere anche considerato che il nuovo Piano Strutturale

approvato dal Comune di Rosignano M.mo di fatto ha escluso la possibilità di realizzare nuovi fabbricati sul territorio aderendo alla politica che non prevede il consumo di suolo; si tratta quindi di una delle ultime opportunità del territorio che consente di realizzare un immobile di nuova costruzione.

Le suindicate motivazioni unitamente all'analisi dei costi sopra evidenziata, recentemente avvalorata da quelli di altro immobile di nuova costruzione appena completato in cui ho avuto il ruolo di Direttore dei Lavori, nonché da informazioni assunte presso agenzie immobiliari affidabili della zona, consentono di poter aggiornare il prezzo di vendita riferito alla superficie commerciale in €. /mq. 2.950,00.

Di seguito si procede con il Calcolo delle Superfici Utili commerciali.

#### CALCOLO SUPERFICI UTILI COMMERCIALI

##### **Fabbricato A – Int. 1**

###### *Piano Terra*

Appartamento mq. 64,03 x 100% = 64,03

Porticati mq. 13,75 x 30% = 4,12

Rimessa mq. 22,28 x 60% = 13,37

###### *Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 32,78 x 50% = 16,39

Rimessa mq. 20,22 x 50% = 10,11

-----  
mq. 108,02

108,02

##### **Fabbricato A – Int. 2**

###### *Piano Primo*

Appartamento mq. 64,78 x 100% = 64,78

Terrazze mq. 31,87 x 25% = 7,97

###### *Piano Secondo*

Vano scala mq. 7,77 x 100% = 7,77

Terrazza mq. 74,73 x 25% = 18,68

###### *Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 33,11 x 50% = 16,55

Rimessa mq. 23,10 x 50% = 11,55

-----  
mq. 127,30

127,30

**Fabbricato B – Int. 3***Piano Terra*

Appartamento mq. 64,60 x 100% = 64,60

Porticati mq. 26,17 x 30% = 7,85

Rimessa mq. 22,28 x 60% = 13,37

*Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 36,54 x 50% = 18,27

Rimessa mq. 19,33 x 50% = 9,66

-----  
mq. 113,75

113,75

**Fabbricato B – Int. 4***Piano Primo*

Appartamento mq. 64,19 x 100% = 64,19

Terrazze mq. 47,40 x 25% = 11,85

*Piano Secondo*

Vano scala mq. 8,76 x 100% = 8,76

Terrazza mq. 89,99 x 25% = 22,49

*Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 49,06 x 50% = 24,53

Rimessa mq. 24,33 x 50% = 12,16

-----  
mq. 143,98

143,98

**Fabbricato D – Int. 8***Piano Terra*

Appartamento mq. 61,41 x 100% = 61,41

Porticati mq. 15,58 x 30% = 4,67

Rimessa mq. 22,28 x 60% = 13,37

*Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 49,40 x 50% = 24,70

-----  
mq. 104,15

104,15

**Fabbricato D – Int. 9***Piano Primo*

Appartamento mq. 50,44 x 100% = 50,44

Terrazze mq. 39,85 x 25% = 9,96

*Piano Secondo*

Vano scala mq. 8,91 x 100% = 8,91

Terrazza mq. 88,34 x 25% = 22,08

*Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 49,94 x 50% = 24,97

-----  
mq. 116,36**Fabbricato E – Int. 10***Piano Terra*

Appartamento mq. 62,54 x 100% = 62,54

Porticati mq. 27,24 x 30% = 8,17

Rimessa mq. 22,28 x 60% = 13,37

*Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 18,93 x 50% = 9,46

Rimessa mq. 48,19 x 50% = 24,09

-----  
mq. 117,63**Fabbricato E – Int. 11***Piano Primo*

Appartamento mq. 63,42 x 100% = 63,42

Terrazze mq. 40,34 x 25% = 10,08

*Piano Secondo*

Vano scala mq. 9,87 x 100% = 9,87

Terrazza mq. 58,74 x 25% = 14,68

*Piano Interrato*

Loc. sgombero mq. 27,19 x 50% = 13,59

Rimessa mq. 24,09 x 50% = 12,04

-----  
mq. 123,68

123,68

Magazzino con wc mq. 34,37 x 50% = 17,18

Rimessa mq. 32,00 x 50% = 16,00

-----  
mq. 33,18

33,18

-----  
Totale mq. 988,05

### **9) Riepilogo e Conclusioni**

Ricavo vendite €/mq. 2.950,00 x mq. 988,05 = €. 2.914.747,50 ≈ €. 2.915.000,00

Costi di costruzione, urbanizzazione, spese tecniche, ecc. €. 2.443.000,00

Profitto imprenditore (≈ 10% di €. 2.915.000,00) = €. 290.000,00

**Valore di Mercato dell'area**

-----  
**€. 182.000,00**

Detto valore comporta una incidenza del costo del terreno di €. 22.750,00 per ogni appartamento da realizzare, importo che è in sintonia anche con recenti vendite di Lotti edificabili avvenuti nelle lottizzazioni denominate "Pel di Lupo" fra Rosignano Solvay e Castiglioncello e "I Gambini" in Rosignano Solvay località Le Pescine.

Tale importo di fatto corrisponde al corrispettivo in denaro o in permuta che normalmente viene corrisposto nella commercializzazione delle aree edificabili.

Nell'acquisto di immobili all'asta è comune vedere una riduzione del prezzo variabile dal 10 al 15% a causa della mancanza di garanzia sui vizi. Questo significa che il compratore acquista il bene nello stato in cui si trova e questa riduzione del prezzo, applicata a prescindere dalla presenza effettiva di problemi, protegge gli acquirenti da eventuali rischi nascosti che potrebbero emergere dopo l'acquisto.

Ne consegue che il Valore di Mercato dell'area dovrà essere ulteriormente ridotto nel seguente modo:

€. 182.000,00 x 10% = €. 18.200,00

€. 182.000,00 - 18.200,00 = €. 163.800,00 e in cifra tonda €. 164.000,00.

**Si attesta pertanto che il Valore di Mercato definitivo dell'area è di €. 164.000,00**

**(Euro Centosessantaquattromila/00).**



Rosignano Solvay (LI), 21/05/2026



Il Tecnico

Geom. Cerrai Dario

