

**STUDIO DI ARCHITETTURA & CONSULTING
ARCHITETTO PAOLA GORI**

SPECIALIZZAZIONE IN STORIA, ANALISI E VALUTAZIONE DEI BENI ARCHITETTONICI ED AMBIENTALI

FIRENZE - Viale Giacomo Matteotti nc. 50, 50132

ROMA - via Panama, 52 ; 00198

Tel +39 055 283893 - Fax +39 055 211918 e-mail arch.paolagori@virgilio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DEL
VALORE DI MERCATO DI COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL
COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO, DI LOCALI AD USO UFFICI E
TERRENI POSTI NEL COMUNE DI SIGNA, DI PROPRIETÀ DELLA
SOCIETÀ "██████████".**

* * *

La sottoscritta Dott. Architetto PAOLA GORI (C.F. GRO PLA 63R 59A 390B) con Specializzazione in Storia Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e Ambientali, con studio in Firenze Viale Giacomo Matteotti nc. 50, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Firenze al numero matricolare 4538, chiamato dalla fiducia del Dott. Francesco Tanini con Nomina dell'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Patrizia Pompei, (allegata sotto la lettera "A") per stimare il valore di mercato dei beni descritti in titolo, di proprietà della Società "██████████", fatti i necessari accertamenti, accessi, sopralluoghi ed indagini di mercato riferisce:

ANTEFATTO

Oggetto della presente perizia di stima sono quattro diversi beni di proprietà della società "██████████".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Il complesso immobiliare posto in provincia di Livorno, Comune di Rosignano Marittimo, località Dispensa Vecchia (Vada), via Aurelia Sud nn.cc. 199 e 186, è composto da due fabbricati ad uso abitativo denominati: "I due Casoni", dei quali uno, fabbricato "A", da ultimare e l'altro, fabbricato "B", completamente ristrutturato. (Vedi estratto di mappa allegato sotto la lettera "B₁".)

Entrambi gli immobili sono stati dichiarati di "*pubblico interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004*", come meglio specificato inseguito.

- Nel Comune di Signa (FI) [REDACTED] è proprietaria di un bene ad uso ufficio posto in via Ugo la Malfa n.c. 6, e di un altro bene (quota pari al 45%) in comproprietà con altro soggetto ([REDACTED]). Trattasi di terreno situato tra via Morandi e via dei Renai. (Vedi estratti di mappa allegati rispettivamente sotto la lettera "B₂" e "B₃".)

**COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "I DUE CASONI",
POSTO IN LOCALITÀ VADA (LI)**

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I due fabbricati si trovano, come già riportato precedentemente, lungo la via Aurelia Sud (SP 39), località Dispensa Vecchia, in prossimità dell'incrocio con via Vittorio Bachelet – via Divisione Garibaldi, come evidenziato nella mappa stradale (vedi allegato sotto la lettera "C").

Il complesso dista circa 5 km dall'uscita autostradale A12, Rosignano Marittimo.

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati ad uso abitativo, la cui tipologia più diffusa è di fatto simile ai "Due Casoni", ovvero l'edificio

plurifamiliare, costituito da due o tre piani fuori terra. (Vedi foto aeree allegate sotto la lettera "D").

CENNI STORICI E BREVE DESCRIZIONE

Arrivando a Vada da Rosignano troviamo il fabbricato "A" sul lato destro della strada i cui lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati ed il fabbricato "B", sul lato sinistro, completamente ristrutturato.

(Vedi documentazione fotografica relativa agli esterni ed al contesto urbano in cui si inserisce il complesso edilizio, allegata sotto le lettere "E₁" ed "E₂".)

La costruzione dei fabbricati risale alla metà dell'Ottocento e con essi è nata anche la denominazione loro attribuita, ovvero "I Due Casoni", come riportato nelle relazioni storiche allegate ai decreti di vincolo (allegati sotto le lettere "G₁" e "G₂"), testimonianza del fatto che i due immobili, fin dall'inizio della loro storia, si sono distinti come segno notevole di quel paesaggio agrario le cui basi erano state gettate durante il processo di bonifica e miglioramento del territorio iniziato nel Settecento.

I terreni su cui i fabbricati insistono erano in origine in prossimità del centro abitato, in uno snodo strategico per i poteri del territorio e vennero probabilmente concessi in uso gratuito dal "Dipartimento delle Regie Possessioni" agli allora proprietari dei fabbricati stessi, tra cui un certo Fabbrì, citato nella relazione storica del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, che costruì il fabbricato "A", "perché possidenti particolarmente meritevoli".

Dal punto di vista della distribuzione planimetrica i due edifici sono abbastanza simili; lo schema distributivo è caratterizzato dalla presenza della scala centrale

che suddivide in due blocchi gli alloggi. Entrambi i fabbricati sono costituiti da tre piani fuori terra.

Gli immobili sono stati utilizzati fino agli anni sessanta del secolo scorso, allorché il venir meno del sistema della mezzadria agricola, come forma di economia basilare, insieme all'esodo dai territori rurali, ne hanno decretato le condizioni di abbandono.

Il fabbricato "A" presenta prospetti scanditi da aperture modulari e regolari con composizione simmetrica, fatta eccezione per il prospetto tergale che presenta un'apertura di dimensioni maggiori delle altre nonché un volume aggettante di quella che probabilmente era un tempo la legnaia. Il prospetto in fregio a via Aurelia Sud, si distingue per le mostre in pietra serena, in corrispondenza del vano scala, testimonianza dell'originario ingresso. Presumibilmente in origine il piano terra era destinato a stalla, mentre ai piani superiori si trovavano le abitazioni.

Di fianco all'edificio, collocato a destra dando le spalle alla strada, si ha un volume "ex-forno", che il progetto di restauro e riqualificazione ha convertito in una serie di locali a servizio degli appartamenti.

Il fabbricato "B", più imponente, presenta pianta quadrata e caratteri più austeri, soprattutto per la presenza delle due torri merlate, addossate alla facciata posteriore dell'edificio, che si sviluppano per tre piani; al piano terreno raccordano un volume coperto a falda. Le torri, ospitavano i servizi igienici quando gli stessi vennero introdotti all'interno delle abitazioni. I prospetti laterali risultano scanditi da oblò ovali.

La struttura è in muratura in laterizio fatta eccezione per gli angoli, realizzati mediante tecnica tradizionale costituita dall'utilizzo di conci di pietra mentre i

tramezzi interni sono in laterizio. Solai e copertura sono costituiti da struttura lignea, ad eccezione di alcune zone del solaio tra piano interrato e piano terreno, caratterizzato da volte a crociera; il manto di copertura è in coppi e tegoli.

La partizione prospettica è regolare e perlopiù simmetrica sulle quattro facciate, che si caratterizzano per la presenza di dettagli decorativi, con mostre in pietra serena alle finestre e alla porta d'ingresso nonché dal balconcino al piano primo. (Vedi documentazione fotografica, divisa per alloggi, allegata sotto le lettere "F₁", fabbricato "A", ed "F₂", fabbricato "B").

"I Due Casoni" sono stati oggetto di intervento di restauro e risanamento conservativo ad opera della ██████████ S.p.A.". Il progetto prevedeva la realizzazione di dodici unità immobiliari ad uso abitazione (sei per ciascun fabbricato, con consistenza da tre a cinque vani), il consolidamento strutturale di entrambi gli immobili, il rifacimento di tutti gli impianti e la sostituzione degli infissi, il tutto come meglio argomentato nelle relazioni tecniche allegate alle pratiche edilizie, menzionate nel proseguo della trattazione.

ASPETTI TECNICO - LEGALI

Vincoli

"I Due Casoni" sono stati dichiarati di interesse storico artistico ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. con Decreti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, n. 326/2006 e n. 327/2006, riferiti rispettivamente al Fabbricato "A" e al Fabbricato "B". (Vedi Decreti di Vincolo, allegati sotto le lettere "G₁" e "G₂".)

Provenienza

Gli immobili oggetto di valutazione provengono dall'atto di compravendita rogato dal Dott. Mauro Cristiani, Notaio in Campiglia Marittima, in data 18 gennaio 2010, n. di repertorio 119.322, n. di raccolta 34.096, registrato all'Ufficio delle Entrate di Piombino in data 2 febbraio 2010 al n. 125.

Col suddetto atto la [REDACTED] è entrata in possesso del complesso immobiliare acquistandolo dal Comune di Rosignano Marittimo per un importo complessivo pari ad € 712.000,00. Alla data dell'trasferimento i due fabbricati versavano in pessimo stato di manutenzione, con strutture orizzontali in parte franate e necessitavano di una ristrutturazione completa.

Allegate alla compravendita si hanno le rispettive Autorizzazioni all'Alienazione rilasciate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana in data 23 gennaio 2007.

Nelle autorizzazioni predette vengono indicate le seguenti prescrizioni:

- 1. I progetti di opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sull'immobile, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.ii.;*
- 2. Per quanto concerne le modalità di intervento descritte nel programma di conservazione, non dovrà essere usato il betoncino armato, ma tecniche e materiali tradizionali;*
- 3. L'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso a*

residenza (come era in origine), non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico e artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm.ii.

(Vedi atto di compravendita, allegato sotto la lettera "H".)

SITUAZIONE URBANISTICA

Regolamento Urbanistico

Nella tavola denominata P-st8, "Patrimonio Edilizio Esistente di Particolare Valore Storico, Artistico, Architettonico", allegata sotto la lettera "I", il Comune di Rosignano Marittimo identifica i fabbricati "A" e "B" come "Aree o immobili di particolare interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico D. Lgs. 42/2004, art. 10, comma 1".

Il Comune di Rosignano Marittimo identifica inoltre le aree di pertinenza del suddetto complesso immobiliare come soggette a "riqualificazione urbana" (iru) e per ciascuno dei due fabbricati sono state predisposte specifiche schede: all'interno dell'Allegato 1 delle Norme Tecniche di Attuazione la "Scheda Norma Comparto 2-iru1v" relativa al fabbricato "A" e "Scheda Norma Comparto 2-iru2v" riferita al fabbricato "B"; nell'Allegato 3 delle N.T.A. la Scheda n. A-2-007 per l'edificio "A" e la Scheda n. A-2-004 per l'edificio "B" (si veda Tavola

12.1, "Il Territorio Urbano", allegata sotto la "J₁"); (estratto delle N.T.A., allegato sotto la lettera "J₂"); (estratto dell'Allegato 1 delle N.T.A, "Schede normative e di indirizzo progettuale" allegato sotto la lettera "J₃"); (estratto dell'Allegato 3, "Schede Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico", allegato sotto la lettera "J₄").

Le Schede di comparto succitate riportano caratteristiche e limiti dell'intervento di riqualificazione nonché dell'area di pertinenza così come di seguito meglio individuati:

- *"Riqualificazione di immobile facente parte del complesso " I Casoni di Vada".*
- *Carico urbanistico previsto: fabbricato facente parte del Piano attuativo fatto salvo dal P.S costituito da n. 6 (n. 7 per il Fabbricato "B", n.d.s.) unità immobiliari con destinazione residenziale.*
- *Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione: L'intervento è finalizzato al recupero dell'edificio e alla riqualificazione dei volumi esistenti, nel rispetto degli elementi architettonici e tipologici di pregio. Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui all'allegato 3 scheda a-2-07. Interventi ammessi: Restauro e risanamento conservativo.*
- *Parametri urbanistici : n. 6 alloggi (n. 7 per il Fabbricato "B", n.d.s.)*
- *Destinazioni d'uso ammesse: cat. 1; cat. 3 sottoc. 3.02.02, in 3.02.03.cat. 5*
- *Rispetto delle condizioni fissate per le aree a rischio incidente rilevante: categoria territoriale C [..]*
- *Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:*

- *Pericolosità geologica: (G.3) elevata*

Fattibilità geologica: Classe 3 – (rischio basso) - fattibilità condizionata

Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Indagini geotecniche approfondite per realizzare l'intervento ottimale atto al superamento della criticità intrinseca dei terreni interessati.

L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche del manufatto esistente e la più efficace sua messa in sicurezza strutturale.

- *Pericolosità idraulica: (P.I.E.) elevata*

Fattibilità idraulica: fattibilità condizionata dalla specifiche norme P.A.I. per le aree P.I.E.

Intervento subordinato alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei fossi Mozzicone, Vallecorsa e del fiume Fine.

Sono comunque consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire a un riassetto complessivo dell'organismo edilizio esistente e dello spazio urbano ad esso appartenente alle seguenti condizioni:

- *dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza*
- *dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.*

Sono pure ammesse opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzate con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di

rischio in altre aree. (Titolo II art. 6 Norme di Piano P.A.I. – Bacino

Regionale Toscana Costa)

Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

- *Modalità di attuazione: intervento diretto.*
- *Superficie dell'area: mq 1071 (mq. 1071 per il fabbricato "A" e mq 1144 per il fabbricato "B", n.d.s.)"*

Richieste Nulla Osta ai lavori alla Soprintendenza e pratiche edilizie

Per gli interventi da eseguirsi sugli immobili oggetto di stima sono state richieste le preventive autorizzazioni alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno.

In data 16 ottobre 2006 il Comune di Rosignano Marittimo, allora proprietario, ha presentato a detta Soprintendenza il "Progetto per il recupero di due fabbricati denominati "I Due Casoni" posti in Vada Comune di Rosignano Marittimo (LI), progetto vincolante alla successiva alienazione". In merito al suddetto progetto la Soprintendenza ha espresso parere favorevole con Nulla Osta n. 114 del 17 gennaio 2007. (Vedi domanda protocollata dalla Soprintendenza in data 16 ottobre 2006 con n. 8624, relazione tecnica e Nulla Osta n. 114 allegati sotto la lettera "K₁").

Il 15 aprile 2010 viene protocollata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, con n. 2321, la richiesta di autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori ai sensi dell'art. 21, c. 4 e c. 5. del D. Lgs.

42/2004 e s.m.i., sottoscritta dalla "██████████".

Detta Soprintendenza ha rilasciato Nulla Osta protocollo n. 1443 in data 17 maggio 2010, fascicolo n. 850-2010, relativo al restauro e risanamento conservativo di entrambi i "Casoni". In riferimento a tale autorizzazione la "██████████" ha inoltrato alla Soprintendenza stessa Comunicazione di Inizio Lavori in data 13 gennaio 2011, per il fabbricato "B" e in data 16 maggio 2011, per il fabbricato "A". (Vedi richiesta di autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori ai sensi dell'art. 21, c. 4 e c. 5. del D. Lgs. 42/2004, protocollata il 15 aprile 2010 e corredata dalle tavole grafiche, Nulla Osta protocollo n. 1443 e relative Comunicazioni di Inizio Lavori, allegati sotto la lettera "K₂".)

Il 7 ottobre 2011 è stata protocollata variante in corso d'opera; oggetto della variante sono, per quanto concerne il fabbricato "A", alcune modifiche alla distribuzione degli spazi interni ed alle aperture collocate perlopiù sul fronte tergale, mentre relativamente al fabbricato "B" si ha la chiusura di un vano finestra e la riapertura di un accesso al locale tecnico, entrambi posti sul retro, il tutto come meglio esplicitato nella relazione tecnica allegata a detta domanda.

In data 12 marzo 2012, con protocollo n. 3348, fascicolo 3400-2011 la Soprintendenza ha autorizzato gli interventi. Il 26 marzo del medesimo anno la "██████████" ha trasmesso la Comunicazione Inizio Lavori relativa alle opere in variante su entrambi gli edifici. (Vedi richiesta di autorizzazione all'esecuzione di opere e lavori ai sensi dell'art. 21, c. 4 e c. 5. del D. Lgs. 42/2004, protocollata il 7 ottobre 2011 e corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici, Nulla Osta protocollo n. 3348, Comunicazione Inizio Lavori, allegati sotto la lettera "K₃").

Esperita l'indagine riferita alla documentazione depositata presso

l'amministrazione comunale si riporta quanto segue:

in data 21 ottobre 2010 è stata protocollata presso il Comune di Rosignano Marittimo D.I.A. n. 1181/2010 relativa al *"restauro e risanamento conservativo del fabbricato denominato "A" dei due Casoni a Vada"*. Vedi D.I.A. completa di elaborati grafici dello stato di progetto e Dichiarazione di Inizio Lavori, riferita alla predetta pratica. (Allegati sotto la lettera "L₁".)

Il 19 febbraio 2013 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, sede di Livorno, protocolla la Relazione di Fine Lavori e Certificato di Rispondenza. (Allegato sotto la lettera "L₂".)

Con nota protocollo n. 43988 del 18 ottobre 2013 la "██████████ S.p.A." ha chiesto la proroga di due anni della scadenza del titolo abilitativo (D.I.A. n. 1181/2010); tale proroga è stata concessa dal Comune di Rosignano Marittimo in data 11 novembre 2013: il termine per ultimare i lavori, come riportato nella proroga stessa è il 21 ottobre 2015. (Allegato sotto la lettera "L₃".)

Come detto le opere relative al fabbricato "A" non sono state ad oggi portate a termine e come facilmente intuibile non sarà possibile completarle entro la suddetta data.

Sempre in data 21 ottobre 2010 ovvero il medesimo giorno in cui è stata protocollata la D.I.A. relativa al fabbricato "A", è stata protocollata presso il Comune di Rosignano Marittimo D.I.A. n. 1182/2010, relativa al *"restauro e risanamento conservativo del fabbricato denominato "B" dei due Casoni a Vada"*. (Vedi frontespizio modulo D.I.A. e Dichiarazione di Inizio Lavori riferita alla predetta pratica allegata sotto la lettera "L₄").

Alla D.I.A. ha fatto seguito una variante in corso d'opera, protocollata dal

Comune di Rosignano Marittimo il 28 maggio 2012 (vedi variante in corso d'opera PE 646-2012, completa degli elaborati grafici dello stato di variante e della relazione tecnica descrittiva, allegata sotto la lettera "L₅"). Oggetto della pratica edilizia sono le modifiche di due aperture, collocate sul retro del fabbricato, nella fattispecie la chiusura del vano finestra del soggiorno dell'appartamento n. 4 al piano primo e la riapertura dell'accesso al locale tecnico. In data 12 giugno 2012 l'Ufficio Tecnico del Genio Civile, sede di Livorno, protocolla la Relazione di Fine Lavori e Certificato di Rispondenza (vedi allegato sotto la lettera "L₆").

Le opere relative al restauro del fabbricato "B" sono state concluse il 30 settembre 2013, come attestato nella Dichiarazione di Fine Lavori, protocollata dal Comune di Rosignano Marittimo in data 1 ottobre 2013. (Allegato sotto la lettera "L₇").

L'attestazione di abitabilità/agibilità è del 23 dicembre 2013 (vedi allegato sotto la lettera "L₈").

IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Rosignano Marittimo i fabbricati sono così censiti.

Fabbricato "A": lavori non conclusi

F. 106 Part. 2320 Sub. 602 Cat. C/2 Classe 3 Consistenza 145 mq Rendita €. 411,87

F. 106 Part. 2320 Sub. 603 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 6 vani Rendita €. 464,81

F. 106 Part. 2320 Sub. 604 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita €. 271,14

F. 106 Part. 2320 Sub. 605 Cat. A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita €. 193,67

Gli identificati catastali sopra riportati sono riferiti alla configurazione dell'immobile prima dell'intervento della ' [REDACTED] '. Tale situazione necessiterà perciò dei dovuti aggiornamenti da effettuarsi a lavorazioni ultimate.

Fabbricato "B": lavori terminati

F. 106 Part. 85 Sub. 604 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita €. 658,48

F. 106 Part. 85 Sub. 605 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita €. 658,48

F. 106 Part. 85 Sub. 606 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita €. 658,48

F. 106 Part. 85 Sub. 607 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita €. 395,09

F. 106 Part. 85 Sub. 608 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani Rendita €. 658,48

F. 106 Part. 85 Sub. 609 Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita €. 395,09

F. 106 Part. 85 Sub. 610 Cat. C/2 Classe 1 Consistenza 120 mq Rendita €. 241,70

F. 106 Part. 85 Sub. 611 Cat. C/6 Classe 6 Consistenza 16 mq Rendita €. 55,36

F. 106 Part. 85 Sub. 612 Cat. C/6 Classe 6 Consistenza 16 mq Rendita €. 55,36

F. 106 Part. 85 Sub. 613 Cat. C/6 Classe 6 Consistenza 16 mq Rendita €. 55,36

F. 106 Part. 85 Sub. 614 Cat. C/6 Classe 6 Consistenza 16 mq Rendita €. 55,36

F. 106 Part. 85 Sub. 615 Cat. C/6 Classe 6 Consistenza 16 mq Rendita €. 55,36

F. 106 Part. 85 Sub. 616 Cat. C/6 Classe 6 Consistenza 16 mq Rendita €. 55,36

(Vedi visure catastali allegate sotto la lettera "M", planimetrie catastali ed elenco

dei subalterni relativi al Fabbricato "B" allegati sotto la lettera "M₂".)

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI "A" E "B"

Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore del bene è la metodologia sintetica ovvero il processo logico di comparazione tra il bene oggetto di giudizio di valore ed altri beni simili per caratteristiche localizzative, dimensionali, tecniche e segmento di mercato.

L'operazione di valutazione è stata improntata sull'analisi di mercato per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati per analogia ai vari elementi, tecnici, economici, complessivamente rappresentati nel complesso immobiliare oggetto di stima.

I dati così desunti sono stati opportunamente contestualizzati ed analizzati sulla base del parametro guida fissato che nella fattispecie è risultato il metro quadro di superficie utile.

Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato ed a quelle caratteristiche tecniche, quantitative, qualitative, ubicazionali e legali che nel complesso diventano i referenti principali del valore dell'immobile e concorrono alla formazione del prezzo dello stesso.

I valori guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche dai Valori O.M.I. relativi al Comune di Rosignano Marittimo, frazioni Vada - Mazzanta (pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate), riferiti all'annualità 2014 e alla tipologia "abitazioni civili". Detti valori variano tra un valore minimo pari ad €.2250,00/mq. ed un massimo di €.2850,00/mq. (vedi tabella completa dei Valori

O.M.I. allegata sotto la lettera "N".)

La consistenza dei fabbricati è stata calcolata direttamente dagli elaborati grafici del progetto in variante protocollato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno in data 12 marzo 2012 ed è riportata nelle seguenti tabelle.

Appartamento 1A	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/Cottura	26,39
Bagno	4,98
Camera	16,93
Disimpegno	2,93
Ripostiglio	2,85
Camera	11,71
Totale Superficie Netta (mq)	65,79
Superficie Lorda (mq)	88,54
Ripostiglio Esterno	4,75

Appartamento 2A	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/Cottura	26,00
Ripostiglio	2,68
Disimpegno	2,63
Camera	16,20
Bagno	5,48
Totale Superficie Netta (mq)	52,99
Superficie Lorda (mq)	69,27
Ripostiglio Esterno	3,99

Appartamento 3A	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/Cottura	26,50
Ripostiglio	2,58
Disimpegno	2,98
Bagno	5,10
Camera	17,49
Camera	12,10
Totale Superficie Netta (mq)	66,75
Superficie Lorda (mq)	69,75
Ripostiglio Esterno	5,55

Appartamento 4A	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/Cottura	26,45
Disimpegno	3,36
Camera	17,10
Bagno	5,74
Totale Superficie Netta (mq)	52,65
Superficie Lorda (mq)	63,80
Ripostiglio Esterno	3,90

Appartamento 5A	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/Cottura	26,40
Disimpegno	2,90
Bagno	4,98
Ripostiglio	2,58
Camera	17,51
Camera	12,00
Totale Superficie Netta (mq)	66,37
Superficie Lorda (mq)	80,56
Ripostiglio Esterno	3,90

Appartamento 6A	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/Cottura	26,92
Disimpegno	2,63
Bagno	5,65
Camera	16,93
Totale Superficie Netta (mq)	52,13
Superficie Lorda (mq)	63,80
Ripostiglio Esterno	4,20

Oltre a quanto indicato nelle tabelle soprastanti completa il fabbricato il vano scale con androne, comune a tutti gli alloggi.

Ambienti Comuni	
Androne e Vano Scale	
Superficie Lorda (mq)	15,00

Dalle superfici delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale dell'intero immobile si individua la superficie commerciale completa ragguagliando gli ambienti accessori secondo le valutazioni riportate dall'Agenzia del Territorio e presenti nella banca dati O.M.I.. Relativamente al fabbricato "A" si registra una superficie commerciale pari a mq. 455,65 oltre posti auto.

Appartamento 1B	
Foglio 106 - Part. 85 - Sub. 604	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Ingresso	2,52
Bagno	4,94
Sala	21,00
Angolo Cucina	4,87
Disimpegno	13,60
Camera 1	11,80
Camera 2	14,00
WC	3,70
Totale Superficie Netta (mq)	76,43
Superficie Lorda (mq)	101,43
Posto Auto Scoperto	16,00
Corte Esclusiva	135,80

Appartamento 2B	
Foglio 106 - Part. 85 - Sub. 605	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala	20,82
Cucina	12,90
Bagno	5,46
Disimpegno	3,95
Disimpegno 2	1,20
Camera 1	10,37
Camera 2	14,10
Totale Superficie Netta (mq)	68,80
Superficie Lorda (mq)	83,90
Posto Auto Scoperto	16,00
Ripostiglio Seminterrato	4,48
Corte Esclusiva	202

Appartamento 3B	
Foglio 106 - Part. 85 - Sub. 606	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala	20,86
Cucina	13,85
Balcone	1,33
Disimpegno	3,17
Bagno	3,80
Camera 1	13,77
Camera 2	17,55
WC	4,25
Totale Superficie Netta (mq)	78,58
Superficie Lorda (mq)	97,12
Posto Auto Scoperto	16,00

Appartamento 4B	
Foglio 106 - Part. 85 - Sub. 607	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/cottura	21,24
Ripostiglio	4,21
Disimpegno	2,20
Bagno	4,33
Camera	14,00
Totale Superficie Netta (mq)	45,98
Superficie Lorda (mq)	60,74
Posto Auto Scoperto	16,00

Appartamento 5B	
Foglio 106 - Part. 85 - Sub. 608	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala	21,58
Cucina	13,63
Disimpegno	3,10
Camera 1	14,56
Bagno	3,69
Camera 2	17,49
WC	4,26
Totale Superficie Netta (mq)	78,31
Superficie Lorda (mq)	97,12
Posto Auto Scoperto	16,00

Appartamento 6B	
Foglio 106 - Part. 85 - Sub. 609	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Sala/cottura	21,63
Ripostiglio	4,21
Disimpegno	2,22
Bagno	4,65
Camera	14,30
Totale Superficie Netta (mq)	47,01
Superficie Lorda (mq)	60,74
Posto Auto Scoperto	16,00

Oltre a quanto indicato nelle soprastanti tabelle fanno parte della palazzina i locali di deposito collocati al piano seminterrato, comuni a tutti gli alloggi e il vano scale con androne, comune a tutti gli appartamenti. Tali superfici si considerano solo ai fini della misurazione globale dell'intero fabbricato.

Ambienti Comuni	
Locali di Deposito al Piano Seminterrato	
Superficie Lorda (mq)	146,30
Androne e Vano Scale	
Superficie Lorda (mq)	30,00

Sulla base delle superfici delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale dell'intero immobile si individua la superficie commerciale completa ragguagliata secondo le valutazioni riportate dall'Agenzia del Territorio e presenti nella banca dati O.M.I. La superficie commerciale del fabbricato "B" è pari a mq. 559,21 oltre posti auto

INSERZIONI PER CIVILI ABITAZIONI

Premettiamo che nel Comune di Rosignano Marittimo, nonché nei comuni limitrofi, sono riscontrabili beni simili in vendita che possono essere equiparati alle unità immobiliari destinate a civili abitazioni oggetto di giudizio di valore.

Di questi beni conosciamo solo la consistenza ed il prezzo però non abbiamo dati attendibili dei principali fattori intervenenti sul valore del bene quali la dotazione impiantistica ed accessoria, lo stato di manutenzione anche se dalle indagini esperite presso le agenzie in loco scaturisce che generalmente le unità immobiliari sono in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda le ricerche effettuate consultando siti web come, a puro titolo di esempio, Immobiliare.it e le varie Agenzie immobiliari presenti sul territorio abbiamo registrato i seguenti dati:

ROSIGNANO MARITTIMO: Fronte Mare bellissimo e grande appartamento ristrutturato con vista mare "effetto barca" composto da cucina abitabile con terrazzo- sala grande con terrazzo vista mare- ingresso- camera matrim. con bagno- seconda camera matrimoniale- bagno- e ripostiglio- posto auto nello spazio condominiale, termo autonomo a metano.

RICHIESTA €. 190.000,00 ([REDACTED])
€. 190.000,00 / mq. 90,00 = €.2.111,11/mq.

ROSIGNANO SOLVAY: A 500 metri dal mare in condominio, posizione centralissima e vicino a tutti i servizi, appartamento trilocale parzialmente ristrutturato composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio e terrazzo. Termosingolo.

RICHIESTA €. 129.000,00 ([REDACTED])
€. 129.000,00/ mq. 65,00 = €.1.984,62/mq.

ROSIGNANO MARITTIMO: Dietro il porto turistico a 300 metri dai bagni Caletta, 4° e ultimo piano vista mare dispone di 5 terrazze + una grande terrazza condominiale di copertura con vista panoramica di tutto il paese. Ascensore con portata di 4 persone.

RICHIESTA €. 190.000,00 ([REDACTED])
€. 190.000,00 / mq. 106,00 = €.1.792,45/mq.

ROSIGNANO MARITTIMO: In posizione comoda e di facile parcheggio, appartamento completamente ristrutturato composto da soggiorno con camino, cucina abitabile, bagno e camera matrimoniale. Al piano sottotetto due camere con bagno. Termoautonomo a metano.

RICHIESTA €. 168.000,00 ([REDACTED])
€. 168.000,00 / mq. 70,00 = €.2.400,00/mq.

ROSIGNANO SOLVAY: Alloggio in perfetto stato di manutenzione, ubicato fronte mare, con soggiorno e cucina, tre camere letto e servizi; veranda coperta e terrazzo prospiciente il mare. L'appartamento è completamente arredato ed in pronta consegna.

RICHIESTA € 270.000,00 [REDACTED]
€ 270.000,00 / mq. 80,00 = € 3.375,00/mq.

VADA: Vada appartamento al piano secondo con accesso da scala interna inserito in piccolo condominio senza spese, cucina abitabile con balcone di servizio, grande zona giorno suddivisa in zona pranzo e relax con terrazza semicoperta, bagno con cabina doccia, due grandi camere matrimoniali e ripostiglio con finestra. La dimensione e la disposizione della zona giorno permettono di ricavare con estrema facilità la terza camera mantenendo un ampio e comodo soggiorno. L'appartamento è stato ristrutturato con gusto, gli infissi interni sono tutti nuovi con apertura a vasistas, gli infissi esterni sono tutti nuovi, caldaia nuova. Immediatamente abitabile. Ottima la vicinanza al mare. Classe G

RICHIESTA € 168.000,00 [REDACTED]
€ 168.000,00 / mq. 100,00 = € 1.680,00/mq.

VADA: in zona residenziale quartiere nuovo zona Coop, si vende un grazioso appartamento posto al secondo piano di una palazzina di recente costruzione. Si compone di terrazzo, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera piu' piccola ma sempre matrimoniale, bagno e ampio garage. Il riscaldamento e' singolo. Il tutto si trova in perfette condizioni. Classe Energetica: G

RICHIESTA € 195.000,00 [REDACTED]
€ 195.000,00 / mq. 60,00 = € 3.250,00/mq.

Un volantino pubblicitario dell'agenzia Remax Premiere riporta inoltre un annuncio relativo al fabbricato "B" del complesso residenziale di proprietà della [REDACTED]. Sentiti gli operatori del settore la richiesta risulta essere troppo alta in quanto seppur l'immobile presenta buone finiture, la posizione su una strada a forte traffico, quale è l'Aurelia, la distanza dal mare, la mancanza di terrazze, verande e balconi, nonché la mancanza di garage e non per ultimo l'assenza dell'impianto ascensore sommati all'elevata quantità di offerte di unità immobiliari simili rendono l'immobile poco appetibile.

Riportiamo l'annuncio suddetto:

VADA: Vendesi in palazzo storico appartamenti ristrutturati con materiali di pregio, rifiniture di ottima qualità e impianti di nuova generazione con garanzia decennale. Varie metrature da bilocale a quattro vani, ottime soluzioni sia per uso turistico che residenziale.

RICHIESTA a partire da €. 150.000,00 (██████████)

€. 150.000,00 / mq. 61,00 = €.2.459,02/mq.

(Prezzo unitario ottenuto considerando l'appartamento di minore consistenza ovvero mq. 60,74 che approssimiamo a mq. 61,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI FABBRICATI "A" E "B"

Alla luce di quanto rinvenuto durante le indagini notiamo che i valori a metro quadro nel territorio di riferimento oscillano da un valore unitario minimo pari a €.1.680,00/mq e un valore unitario massimo, riferito ad alloggio ubicato frontemare, con verande, terrazzi, arredato e in pronta consegna, di €.3.375,00/mq. Quest'ultimo non essendo ordinario non entra a far parte degli immobili che costituiscono la scala dei valori.

Si ritiene ragionevole, dal punto di vista estimativo, individuare il valore unitario medio dai valori estrapolati dagli annunci che trattano immobili simili e quindi confrontabili, per cui:

(€.2.111,11/mq. + €.1.984,62/mq. + €.1.792,45/mq. + €.2.400,00/mq. +

€.1.680,00/mq. + €.2.459,02/mq.) / 6 = €.2.071,20/mq.

Tale valore è desunto da una media tra le varie offerte delle agenzie immobiliari, ma non dai contratti di compravendita realmente stipulati.

Si riportano di seguito i valori di mercato pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate relativamente all'Osservatorio Mercato Immobiliare (Valore OMI).

I valori oscillano da un minimo di €. 2.250,00/mq. ed un massimo di €.2.850,00/mq. per immobili in buono stato e immediatamente compravendibili.

Viste le condizioni attuali di mercato caratterizzate da una domanda effettiva più che mai rarefatta, contratti in forte calo ed un'offerta in aumento così come confermato anche dagli operatori del settore della zona che riferiscono di un mercato immobiliare assolutamente statico non possiamo che riferirci al valore O.M.I. mediato tra i due valori indicati:

$$(\text{€}2.250,00/\text{mq.} + \text{€}2.850,00/\text{mq.})/2 = \text{€}2.550,00/\text{mq.}$$

Che mediato con i valori registrati tramite indagine diretta risulta:

$$(\text{€}2.071,20/\text{mq.} + \text{€}2.550,00/\text{mq.})/2 = \text{€}2.310,60/\text{mq.}$$

che riteniamo essere il valore medio di riferimento da applicare al parametro utilizzato, ovvero il metro quadro di superficie commerciale.

Fabbricato denominato "A"

Come richiamato nel corso della presente relazione e come facilmente constatabile dalla documentazione fotografica, il fabbricato "A" non è stato di fatto ultimato. Il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori, concesso in proroga dal Comune di Rosignano Marittimo, scade ad ottobre 2015, sarà quindi necessario rinnovare le autorizzazioni presso l'amministrazione stessa.

Il valore dell'immobile sarà perciò ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile.

Il valore così trovato dovrà essere abbattuto sottraendo i costi diretti afferenti il completamento dei lavori ed i costi indiretti, quali gli oneri professionali, le tasse e gli eventuali contributi, l'interesse sul capitale esposto ecc.

La superficie commerciale del fabbricato "A" è ottenuta sommando le rispettive superfici commerciali degli alloggi e quella del vano scale:

$$\text{mq. } 88,54 + \text{mq. } 69,27 + \text{mq. } 83,11 + \text{mq. } 63,80 + \text{mq. } 80,56 + \text{mq. } 63,80 = \\ \text{mq. } 449,08$$

A tale computo aggiungeremo la superficie commerciale riferita ai ripostigli esterni, che non essendo comunicanti con i locali principali hanno una incidenza pari al 25% per cui:

$$\text{mq. } 26,29 \times 25\% = \text{mq. } 6,57$$

Per quanto concerne i parcheggi, non ancora realizzati, si ritiene di non procedere in questa sede alla valutazione.

Si ottiene perciò una superficie commerciale complessiva pari a:

$$(\text{mq. } 449,08 + \text{mq. } 6,57) = \text{mq. } 455,65$$

Applicando, come detto, il valore unitario precedentemente calcolato alla superficie commerciale debitamente ragguagliata abbiamo:

$$\text{mq. } 455,65 \times \text{€} 2.310,60/\text{mq.} = \text{€} 1.052.824,89$$

Il valore così determinato si riferisce ad un bene completato in tutte le sue parti e quindi immettibile immediatamente sul mercato, ma così non è visto che mancano le opere necessarie ad ultimare il fabbricato "A" che possono essere così riassunte:

- Opere edilizie di finitura (fornitura e posa in opera di isolanti, massetti, pavimenti e rivestimenti, contropareti, colonne pluviali, infissi interni ed esterni, finitura dell'intonaco ed imbiancatura)
- Opere impiantistiche a servizio delle singole unità (impianto elettrico, impianto idrosanitario, scarico reflui ed impianto di climatizzazione)
- Opere di sistemazione esterna (opere di smaltimento reflui, fornitura e posa in opera delle pavimentazioni esterne, realizzazione dell'accesso carrabile e del parcheggio condominiale, realizzazione di recinzioni e muretti divisorii, opere da fabbro e da giardiniere)

A questo costo sono da aggiungere tutti gli oneri relativi al rinnovo per i permessi scaduti o a breve tempo in scadenza, poiché non è pensabile che si possa completare il fabbricato nel lasso di tempo rimasto prima della scadenza dei permessi.

Le opere da ultimare, vengono valutate su base parametrica dal 25% al 30% del valore finale dell'immobile stimato; procederemo, in via cautelativa, abbattendo della percentuale maggiore sopra esposta il valore trovato.

Ne consegue che il valore attuale del bene nelle condizioni di fatto e di diritto è presumibilmente pari a:

€. 1.052.824,89 - (1.052.824,89 x 30%) = €. 1.052.824,89 - €. 315.847,47 =

€. 736.977,42 che corrisponde ad un valore unitario pari ad Euro 1.617,42 al mq.

Fabbricato denominato "B"

Il valore del fabbricato denominato "B" sarà determinato moltiplicando il valore unitario di Euro 2.283,60 al mq., individuato in precedenza, per la superficie commerciale del cespite in oggetto. Detta superficie commerciale sarà data dalla

sommatoria delle superfici dei singoli alloggi e del vano scale, a cui sommeremo la superficie delle pertinenze, opportunamente omogeneizzate. Per quanto concerne gli alloggi, l'androne e il vano scale si ha:

$$\text{mq. } 101,43 + \text{mq. } 83,90 + \text{mq. } 97,12 + \text{mq. } 60,74 + \text{mq. } 97,12 + \text{mq. } 60,74 =$$

$$\text{mq. } 501,05$$

Per i locali posti al piano seminterrato adibiti a deposito, non direttamente comunicanti con i vani principali dei singoli alloggi, si considera un'incidenza pari al 25%:

$$\text{mq. } 146,30 \times 25\% = \text{mq. } 36,58$$

Per le pertinenze esclusive degli alloggi, posti al piano terreno, si considera un'incidenza del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite, il tutto, come indicato nelle tabelle di riferimento dell'Agenzia del Territorio:

$$(\text{mq. } 101,43 \times 10\%) + (\text{mq. } 34,57 \times 2\%) = \text{mq. } 10,83$$

$$(\text{mq. } 83,90 \times 10\%) + (\text{mq. } 118,10 \times 2\%) = \text{mq. } 10,75$$

Per quanto concerne i parcheggi si ritiene di attribuire un valore pari ad €.8.000,00 a parcheggio, valore indicato sulla base delle informazioni ricevute dagli operatori del settore in loco.

Per il fabbricato "B" si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a:

$$\text{mq. } 501,05 + \text{mq. } 36,58 + \text{mq. } 10,83 + \text{mq. } 10,75 = \text{mq. } 559,21$$

e quindi:

$$\text{mq. } 559,21 \times \text{€}2.310,60/\text{mq.} = \text{€} 1.292.110,63$$

Relativamente al fabbricato "B", già completato in data 23 dicembre 2013 e proposto in vendita alle agenzie immobiliari locali, non risultano trattative che riguardano le unità immobiliari.

Le varie agenzie immobiliari di zona confermano la difficoltà di commerciabilità dei beni oggetto di giudizio di valore, in primis perché gli edifici sono in fregio alla via Aurelia, strada intensamente trafficata.

I potenziali acquirenti cercano, principalmente per il soggiorno estivo, unità immobiliari ubicate in zone più silenziose e dotate di servizi; ciò sommandosi alle caratteristiche negative intrinseche dei nostri beni, quali la mancanza di terrazzi, balconi, garage peculiari per la residenza estiva, sposta la domanda verso altri tipi di beni.

A queste condizioni ci sia consentito il termine "particolare" si aggiunga il fatto che attualmente a Vada sono presenti molti immobili in vendita, visto che molte unità immobiliari prima proposte in affitto ora vengono alienate, determinando una esaltazione dell'offerta a fronte di una richiesta sensibilmente bassa che di fatto innesca una contrazione dei valori.

L'operazione di compravendita avviene solo al momento che tecnicamente la curva della domanda interseca l'asintoto dell'offerta.

Quanto sopra in senso lato suggerisce un abbattimento prudenziale del valore di una percentuale pari almeno al 10% del quantum individuato.

$$€. 1.292.110,63 - (€.1.292.110,63 \times 10\%) = €. 1.292.110,63 - €. 129.211,06 =$$

$$€. 1.162.899,57$$
 pari ad un valore unitario di Euro 2.079,54 al mq. in chiave con il valore medio degli annunci di unità immobiliari simili poste in Vada.

A questo valore va aggiunto il quantum attribuito all'area destinata a parcheggi,

pari a:

€. 8.000,00 x 6 posti auto = €. 48.000,00

Il valore del fabbricato "B" è pari a:

€. 1.162.899,57 + €. 48.000,00 = €. 1.210.899,57

Da quanto finora relazionato scaturisce che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare posto in Vada, generato dalla posizione dei beni e considerandoli nelle loro condizioni d'uso e non per ultimo, anzi, tenuto conto del mercato immobiliare della zona e del particolare momento storico risulta essere pari a :

€.736.977,42 (fabbricato "A", da completare) + €.1.210.899,57 (fabbricato "B" compresi posti auto esclusivi) = €.1.947.876,99 che si arrotonda in €.1.950.000,00 (diconsi Euro unmilionenovecentocinquantamila/00).

Giunti a questo punto considerate le difficoltà oggettive di una vendita frazionata delle singole unità immobiliari già realizzate per tutto quanto precedentemente riportato nella trattazione, è logico dire che se la vendita si rivolge ad un imprenditore del settore che acquista i beni frazionandoli e completandoli per rimettere sul mercato un prodotto finito di dimensioni maggiori nonché di valore più basso rispetto ad una vendita e mi riferisco a singoli appartamenti che diventano facilmente alienabili perché si rivolgono ad un bacino di acquirenti più ampio, è economicamente corretto pensare ad un abbattimento del valore ottenuto "tout court" per entrambi i beni almeno del 10%, che può essere considerato il profitto d'impresa per la remunerazione del capitale esposto e del rischio d'investimento.

Ne consegue che il valore risulta essere:

€.1.950.000,00 - (€.1.950.000,00x 10%) = €. 1.950.000,00 – €. 195.000,00 =

€. 1.755.000,00 valore da considerarsi per la vendita dell'intero complesso nello stato in cui si trova.

LOCALI AD USO UFFICI POSTI IN SIGNA

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

I locali ad uso uffici di proprietà della "██████" si trovano in via Ugo la Malfa n.c. 6, al margine della zona industriale di Signa. Il cespite dista circa 5,5 Km dall'uscita Lastra a Signa della SGC Firenze – Pisa - Livorno ed appena 1,5 Km dal centro di Signa. (Vedi mappa stradale, allegata sotto la lettera "O").

La zona è caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati costituiti da due, tre piani fuori terra, perlopiù capannoni industriali ed edifici ad uso abitativo plurifamiliari. (Vedi foto aeree allegate sotto la lettera "P").

BREVE DESCRIZIONE

L'unità immobiliare di proprietà della "██████" ed oggetto del presente giudizio di valore è situata in un edificio a destinazione commerciale costituito da due piani fuori terra. Il fabbricato presenta pianta quadrata, copertura piana e struttura in cemento armato; la finitura delle superfici esterne è intonacata al piano terreno, mentre al piano primo i prospetti mostrano la scansione del telaio strutturale e presentano finitura in mattoncini facciavista, in corrispondenza delle pareti di tamponamento. Le ampie aperture, dotate di infissi in alluminio, si sviluppano perlopiù in lunghezza e in generale il fabbricato mostra quei caratteri di semplicità

propri degli edifici commerciali delle aree produttive. (Vedi documentazione fotografica degli esterni, allegata sotto la lettera "Q").

Il bene oggetto di stima occupa interamente il primo piano del fabbricato e vi si accede dall'ingresso al piano terreno posto, come detto, in via Ugo la Malfa n.c. 6.

Completano la proprietà i resedi esterni esclusivi (due dei quali gravati da servitù di passo) che circondano il fabbricato, resedi che risultano asfaltati. Il lotto è completamente recintato con muretto, nella parte bassa, e inferriate nella parte superiore.

Per quanto concerne la distribuzione planimetrica interna al piano terreno oltre l'ingresso è presente un ripostiglio collocato nel sottoscala, mentre impegnando la scala stessa si accede al piano primo, costituito da una hall e dagli uffici disposti simmetricamente attorno al percorso distributivo. Sul lato opposto alla "hall" sono presenti due servizi, disimpegnati da un antibagno comune. (Vedi planimetria catastale, allegata sotto la lettera "R".)

Il bene si presenta in un stato mediocre di manutenzione relativamente agli esterni mentre l'interno presenta condizioni manutentive insufficienti, in particolar modo per quanto concerne i controsoffitti danneggiati, le pavimentazioni deteriorate, i servizi igienici, gli impianti in senso lato, come si evince nella documentazione fotografica, allegata sotto la lettera "S".

ASPETTI TECNICO - LEGALI

Provenienza

Il cespite sopradescritto proviene dall'atto di compravendita rogato dal Dott.

Giorgio Borgioli, Notaio in Firenze, in data 4 maggio 1983, n. di repertorio

24.501, fascicolo n. 13.496, registrato all'Ufficio delle Entrate di Firenze in data 23 maggio 1983 al n. 4895.

Col suddetto atto la "██████████" (oggi ████████) ha acquistato per il prezzo di Lire 100.000.000 " *quella porzione del capannone posto in Signa in via dei Colli interno con una superficie di circa mq. 32*", " *tutto il resede del capannone [...] della superficie di mq. 1740 circa*" nonché " *il diritto di sopralzo sul capannone posto come sopra e di cui è porzione il bene venduto [...] avente una superficie complessiva di mq. 300 (trecento) circa*". " *La parte venditrice si riserva il diritto di passo a piedi e con autoveicoli, per accedere al capannone che residua di sua proprietà [...]*."

Il " *diritto di sopralzo*" di cui sopra fa riferimento alla pratica edilizia n. 3818, inoltrata dal Signor ██████████ (parte venditrice) ed approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Signa con protocollo n. 15826 del 2 dicembre 1982. (Vedi atto di compravendita, allegato sotto la lettera "T".)

SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale

Relativamente al Piano Strutturale si riportano di seguito i riferimenti alle tavole maggiormente significative al fine di una esaustiva descrizione del cespite della "██████████"

- Nella Tavola "Uso del suolo" (allegata sotto la lettera "U₁") le particelle risultano all'interno delle aree edificate, caratterizzate da un tessuto urbano molto vario per tipologie e morfologie e di notevole impatto per densità.
- All'interno della Tavola "Idrologia e pericolosità di esondazione" (allegata sotto la lettera "U₂") sono identificate le zone soggette a pericolo di

allagamento ed esondazione; il fondo in oggetto non rientra nelle zone allagate durante l'evento del 1966, tuttavia nella Carta della "Pericolosità Idraulica" (allegata sotto la lettera "U₃") predisposta dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno l'area di pertinenza degli uffici risulta soggetta a PI3: Area a pericolosità media.

- La Tavola dello "Stato di diritto" (allegata sotto la lettera "U₄") e la Tavola "Sistemi, sottosistemi e U.T.O.E." inseriscono le particelle oggetto di stima nell'area B4 (tessuti urbani non compatti) all'interno dell'U.T.O.E. "dei Colli Bassi" con le seguenti prescrizioni:

"5. L'unità dei Colli Bassi si frappone tra l'insediamento di edilizia residenziale pubblica, coincidente con l'unità del Crocifisso, e la piana di San Mauro. Sul lato di levante è delimitata dalla circonvallazione est (via di Porto-Indicatore); su quello di ponente dall'edilizia che insiste sulle vie XXV Aprile e Michelangelo Buonarroti; in alto si spinge fino a via Piero Gobetti, in basso inizia da via dell'Argine. La strada statale 325 (via dei Colli) costituisce l'asse stradale sul quale gravita questa parte dell'abitato. E' costituito quasi interamente da tessuto urbano semintensivo su impianto stradale ordinato (v. art. 17). Ricade nell'unità dei Colli Bassi un'ampia zona libera da costruzioni, che prosegue verso nord la principale previsione insediativa della pianificazione vigente, costituita dagli interventi unitari 12, 13 e 14, dove si disporranno la piazza del mercato, parte del centro civico e consistenti funzioni terziarie e commerciali. Sull'estremità nord la zona confina con gli insediamenti produttivi; costituisce pertanto snodo strategico tra il nuovo centro cittadino e le aree produttive. Per i collegamenti interni

all'abitato e per quelli esterni con le altre parti del territorio comunale e metropolitano potrà usufruire di due strade, la circonvallazione sul margine orientale e, su quello occidentale, una strada di previsione del piano vigente.

La strategia generale del piano strutturale, che propone esclusivamente la saturazione degli esistenti insediamenti residenziali, individua in parte di questa zona la maggiore area di completamento dell'abitato centrale; per l'altra parte, la destinazione d'uso sportiva, prevista dal piano vigente, viene confermata, sia per la collocazione strategica della zona nel territorio, sia per la sua posizione tra il nuovo centro cittadino e l'insediamento industriale.

[..] Per le altre parti dell'unità si stabiliscono azioni di conservazione del patrimonio edilizio di interesse tipologico e morfologico, opere di ristrutturazione dell'edilizia recente al fine del miglioramento tecnologico e funzionale, interventi puntuali di sostituzione in lotti con presenza di degrado o di attività incongrue rispetto alla prevalente residenzialità dell'unità. [..]"

(Vedi Tavola "Sistemi, sottosistemi e U.T.O.E." ed estratto delle Norme del Piano Strutturale, allegati sotto la lettera "U₃".)

Regolamento Urbanistico

- Nella Tavola "Pericolosità Sismica ZMPSL" (allegata sotto la lettera "V₁") l'area è inserita nella classe di pericolosità S3/5 "Terreni granulari fini poco addensati, saturi d'acqua con falda entro i primi 5 metri (sedimenti sabbioso - limosi alluvionali e lacustri)" con possibili fenomeni di liquefazione.

- La proprietà della ████████ rientra nella zona B4 della Tavola "PR4 - Signa

Nord”; “zone di completamento a tessuto ordinato ma gerarchicamente debole”, regolamentate dall’art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Regolamento:

“Art. 40 - Zone B – sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Bp

[..] 2. Nelle zone B è sempre ammesso il cambio di destinazione d’uso verso attività di servizio definite dall’art. 15 delle presenti norme 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10, sempre che le caratteristiche architettoniche dell’edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

3. Le manutenzioni ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse, così come gli accorpamenti di unità abitative esistenti. [..]

17. Sottozona B4 a tessuto ordinato ma gerarchicamente debole. Comprende la seconda espansione edilizia dell’abitato di Signa lungo la strada statale Barberinese fino all’Indicatore, nonché le espansioni recenti di Ponte all’Asse e di Lecore. Tessuto caratterizzato da isolati a fabbricazione aperta costituiti in genere da palazzine e villini, circondati sui quattro lati da spazi inedificati sistemati a giardino, con una altezza media di 2-3 piani.

18. *Categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere per l’abbattimento delle barriere architettoniche, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione*

urbanistica nelle aree R.n indicate dal RU.

19. Destinazioni d'uso: 1, 2.03 purché compatibili con la residenza sia per livelli di inquinamento sia per carico di traffico; 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, 3.04, 4.01, 5, 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 6.05, 6.06, 6.08, 6.09, 6.10. [...] (Vedi Tavola "PR7 - Signa Nord" ed estratto delle N.T.A., allegati sotto la lettera "V₂".)

Pratiche Edilizie

Lo stato attuale del cespite di proprietà della C.P. s.r.l. deriva dall'intervento per modifiche interne autorizzato con D.I.A. n. 489 del 13 ottobre 2008 (vedi Comunicazione Fine Lavori - Certificato di Conformità relativo alla suddetta pratica, n. di protocollo 17900, Dichiarazione di Asseveramento per Variante alla D.I.A. n. 489 ed elaborati grafici riferiti a alla medesima Variante, allegati rispettivamente sotto le lettere "W₁" ed "W₂").

IDENTIFICAZIONI E DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Signa il cespite risulta così censito.

F. 10 Part. 382 Sub. 501 Cat. A/10 Classe 1 Consistenza 12,6 vani Rendita €. 3.550,64

(Vedi visura catastale allegata sotto la lettera "X".)

VALUTAZIONE DEI LOCALI AD USO UFFICI

Anche in questo caso il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore del bene è la metodologia sintetica.

Il parametro guida fissato è il metro quadro di superficie commerciale. Una volta stabilito il parametro di riferimento, si è proceduto alla verifica delle varie entità economiche espresse dal mercato contestualmente al parametro fissato.

In questo caso non è stato possibile integrare i dati desunti dall'indagine del mercato immobiliare locale con i Valori O.M.I. relativi al Comune di Signa, zona Colli Altissimi, riferiti all'annualità 2014 ed alla destinazione "terziaria", tipologia "uffici", poiché detti valori non sono disponibili all'interno del database dell'Agenzia Delle Entrate.

Il range di valori utile al fine della nostra ricerca è quello relativo alla stessa annualità, destinazione "terziaria", tipologia "uffici", ma riferito alla zona S. Mauro a Signa – S. Piero a Ponti – S. Donnino ed i cui valori variano tra un valore minimo pari ad Euro 1.700,00 al mq. ed un massimo di Euro 2.400,00 al mq. (vedi tabella dei Valori O.M.I., allegata sotto la lettera "Y".)

La consistenza dell'unità immobiliare ad uso uffici è stata calcolata direttamente dalla planimetria catastale ed è riportata nella tabella che segue.

Fondo ad uso uffici	
Ambienti	Superficie netta (mq)
Androne (piano terreno)	31,20
Ingresso	8,96
Hall	18,90
Ufficio 1	18,00
Ufficio 2	13,20
Ufficio 3	11,60
Ufficio 4	32,00
Ufficio 5	10,08
Ufficio 6	10,36
Ufficio 7	24,80
Ufficio 8	15,20
Ufficio 9	14,00
Ufficio 10	18,60
WC	9,36
Disimpegno	46,56
Totale Superficie Netta (mq)	251,62
Superficie Lorda (mq)	322,60
Centrale termica	12,00
Terrazza 1	5,60
Terrazza 2	12,48
Resedi esclusivi	122,72
Resedi gravati da serviti	366,52

INSERZIONI PER LOCALI AD USO UFFICI

Premettiamo che nel Comune di Signa e nei comuni limitrofi sono riscontrabili beni simili in vendita equiparabili alle unità immobiliari destinate ad uffici di proprietà della ██████████ ed oggetto di giudizio di valore.

Come detto precedentemente in merito agli annunci reperiti nel Comune di Rosignano Marittimo, anche di questi beni conosciamo solo la consistenza ed il

prezzo però non abbiamo dati attendibili dei principali fattori intervenenti per la formazione del valore del bene quale la dotazione impiantistica ed accessoria e lo stato di manutenzione.

Per quanto riguarda le ricerche effettuate consultando siti web abbiamo registrato i seguenti dati:

SIGNA: Ottima location, su strada forte passaggio disponiamo di fondo ad uso ufficio di 70 mq circa, posto al piano terreno di decorosa palazzina e composto da due locali ad ufficio e servizio igienico. L'immobile è in ottimo stato di manutenzione. Posto auto di proprietà oltre ad ulteriore ampia possibilità di parcheggio. Ape "G".

RICHIESTA € 140.000,00 [REDACTED]
€ 140.000,00 / mq. 70,00 = € 2.000,00/mq

SIGNA: In edificio nuovo, fondo ad uso ufficio, commerciale/direzionale di mq. 146, al primo di tre piani. Classe energetica G Ipe 175.

RICHIESTA € 147.000,00 [REDACTED]
€ 147.000,00/ mq. 146,00 = € 1.006,85/mq

SIGNA: Fondo di mq. 137 ad uso ufficio open space, al secondo di tre piani, ottime condizioni. Classe G Ipe 175

RICHIESTA € 275.000,00 [REDACTED]
€ 275.000,00/ mq. 137,00 = € 2.007,30/mq

SIGNA: Ottima zona piano primo ed ultimo, ingresso indipendente, immobile ad uso ufficio della superficie di mq 300 (cat. A/10) composto da 9 uffici, sala di attesa, centralino e doppi servizi, oltre ripostiglio al piano terreno. Resede pertinenziale circostante. Impianto di condizionamento - cablaggio rete. Adatto a professionisti. Classe energetica "G".

RICHIESTA € 450.000,00 [REDACTED]
€ 450.000,00 / mq. 300,00 = € 1.500,00 /mq

Tra gli annunci sopra riportati l'ultimo si riferisce proprio al fondo oggetto di giudizio di valore e di proprietà della [REDACTED].

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI LOCALI

AD USO UFFICI

Alla luce di quanto rinvenuto durante le indagini si individua il valore medio delle offerte individuate escludendo quello relativo ad ufficio collocato su strada di passaggio, ubicazione molto diversa da quella in cui si trova l'immobile della "■■■■ s.r.l.", si ottiene:

$$(\text{€}1.006,85/\text{mq.} + \text{€}2.007,30/\text{mq.} + \text{€}1.500,00/\text{mq.}) / 3 = \text{€}1.504,72/\text{mq.}$$

L'indagine effettuata sul mercato locale di riferimento rivela che, il prezzo storico si attesta intorno ad Euro 1500,00 al mq. per immobili in buono stato di manutenzione. Come detto, l'unità immobiliare ad uso uffici posta in via la Malfa necessita di una ristrutturazione di tipo "leggero".

Il valore della ristrutturazione leggera, così come riportato nelle schede dell'Ordine degli Architetti di Firenze, è pari ad Euro 432,57 al mq. che arrotondiamo in Euro 400,00 al mq..

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a mq. 322,60 a cui si sommano le superfici delle pertinenze.

Per i resedi esclusivi l'incidenza degli stessi sulla superficie commerciale è pari al 10% e quindi:

$$\text{mq. } 77,72 \times 10\% = \text{mq. } 7,77 \text{ (resede sul retro)}$$

$$\text{mq. } 43,20 \times 10\% = \text{mq. } 4,32 \text{ (resede antistante l'ingresso)}$$

Le terrazze, nel caso di unità immobiliare ad uso uffici, incidono del 10% sulla superficie commerciale:

$$(\text{mq. } 5,60 + \text{mq. } 12,48) \times 10\% = \text{mq. } 1,81$$

Completivamente il fondo ad uso uffici posto in via Ugo la Malfa ha pertanto una superficie commerciale ragguagliata pari a:

$$\text{mq. } 322,60 + \text{mq. } 7,77 + \text{mq. } 4,32 + \text{mq. } 1,81 = \text{mq. } 336,50$$

Il valore del bene considerato ristrutturato è ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale ed è pari a:

$$\text{€. } 1.500,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 336,50 = \text{€. } 504.750,00$$

Questo valore si riferisce ai beni in condizione di manutenzione ordinaria per cui deve essere depurato dai costi necessari a riportare il bene in condizioni "ordinarie" e quindi:

$$\text{€. } 400,00 \times \text{mq. } 336,50 = \text{€. } 134.600,00$$

Da quanto sopra ne consegue che il valore attuale del bene è pari a:

$$\text{€. } 504.750,00 - \text{€. } 134.600,00 = \text{€. } 370.150,00$$

Il valore desunto da una media tra le varie offerte delle agenzie immobiliari, opportunamente contestualizzato dalla consulenza diretta con le agenzie stesse, non è basato su contratti di vendita realmente stipulati.

Alla luce di ciò si ritiene necessario mediare il risultato con quello che si ottiene utilizzando come valore unitario di riferimento il valore minimo fornito dalla tabella O.M.I. e relativo alla tipologia uffici, in zona comparabile a quella in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Il valore O.M.I. di riferimento è pari ad Euro 1.700,00/mq. l'immobile però necessita di una ristrutturazione di tipo leggero; dai dati pubblicati sul sito web dell'Ordine degli Architetti di Firenze ovvero €.400,00/mq. arrotondati.

Sarà perciò necessario, al fine di tenere in debita considerazione le peculiari condizioni del bene, depurare dal valore unitario di riferimento desunto dalla tabella O.M.I. il costo unitario di ristrutturazione:

$$€.1.700,00/mq. - €.400,00/mq. = €.1.300,00/mq.$$

Applicando il valore unitario così individuato alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di giudizio di valore si ha:

$$mq. 336,50 \times €.1.300,00/mq. = €. 437.450,00$$

Mediando tale valore con quello precedentemente calcolato otteniamo:

$$\underline{(\underline{€.370.150,00} + \underline{€.437.450,00}) / 2 = \underline{€.807.600,00} / 2 = \underline{€.403.800,00}}$$

Le condizioni attuali del mercato immobiliare, già richiamate nel corso della presente relazione e caratterizzate da una domanda effettiva più che mai rarefatta, contratti in forte calo ed un'offerta in aumento, nonché l'accesso al credito alquanto difficoltosa, suggeriscono di applicare un abbattimento pari al 10%.

$$€.403.800,00 - (€.403.800,00 \times 10\%) = €.403.800,00 - €.40.380,00 = €.363.420,00$$

che si arrotonda in €.365.00,00

Da quanto finora relazionato scaturisce che il più probabile valore di mercato del cespite posto in Signa, località Colli Alti, di proprietà della "CP S.r.l.", generato dal considerare il bene nelle sue condizioni d'uso e tenuto conto del mercato immobiliare della zona e del particolare momento storico è pari a €.365.000,00 (diconsi Euro trecentosessantacinquemila/00).

TERRENI POSTI IN SIGNA

LOCALIZZAZIONE DEL BENE

Il cespite di proprietà della "██████" è posto tra via dei Renai, via Morandi e via Giuseppe Santelli, al margine est del centro di Signa e vicino al Parco dei Renai.

Il bene dista circa 4,0 Km dall'uscita Lastra a Signa della SGC Firenze - Pisa - Livorno ed è limitrofo al centro abitato. (Vedi mappa stradale, allegata sotto la lettera "α").

Il terreno si frappona tra l'area densamente edificata e la zona naturalistica dei Renai, dalla quale è separato da via Arte della Paglia e via Giuseppe Santelli. (Vedi foto aeree allegate sotto la lettera "β").

BREVE DESCRIZIONE

L'appezzamento oggetto di giudizio di valore è pianeggiante, ha una superficie complessiva di mq. 11.020 ed ha forma irregolare. (Vedi documentazione fotografica, allegata sotto la lettera "γ").

Come evidente dalle foto aeree e da quanto si evince dalla ubicazione il cespite gode di un'ottima accessibilità da via Morandi. La sua posizione è da considerarsi strategica proprio in virtù della vicinanza del centro storico da un lato e del parco comunale dei Renai dall'altro.

Al momento i terreni si trovano di fatto allo stato di prato incolto, mentre la destinazione catastale delle sei particelle costituenti l'appezzamento è seminativo arborato, prato e seminativo. Le previsioni degli strumenti di pianificazione comunale e le prescrizioni degli strumenti sovraordinati di governo del territorio

saranno meglio esplicitate in seguito.



ASPETTI TECNICO - LEGALI



Provenienza

L'appezzamento in oggetto proviene dall'atto di compravendita rogato dal Dott. Giorgio Borgioli, Notaio in Firenze, in data 16 febbraio 1984, n. di repertorio 24.914, fascicolo n. 13.712, registrato all'Ufficio delle Entrate di Firenze il 6 marzo 1984 al n. 3963.

Mediante il suddetto atto la [REDACTED] ha acquistato [REDACTED] "due appezzamenti di terreno di forma irregolare per una superficie di mq. 13.980, posti in Comune di Signa tra la via Morandi, via dei Renai e l'argine del fiume Bisenzio, tra loro separati da detto argine, inseriti nel PRG di detto Comune in gran parte come verde pubblico e parcheggi tranne una piccola porzione da adibirsi ad attrezzature commerciali".

Il prezzo convenuto è pari a Lire 120.000.000.

(Vedi atto di compravendita, allegato sotto la lettera "8".)

Negli atti sopracitati i terreni sono menzionati con i dati catastali originari (Foglio 16, Particelle 170, 171, 172, 173, 175), prima dei frazionamenti che hanno portato all'odierno impianto e che si menzionano sinteticamente di seguito:

- Le particelle 170 e 172 sono rimaste invariate e i loro dati catastali derivano dall'impianto meccanografico del 26/05/1972.



- Le particelle 1219, 1157, e 1218 derivano dal frazionamento del 19/04/2002 n. 3510.1/2002 in atti dal 19/04/2002 (protocollo n. 107556).
- La particella 1160 deriva dal frazionamento del 05/03/2001 n. 1665.1/2001 in atti dal 05/03/2001 (protocollo n. 680355).

(Vedi visura catastale allegata sotto la lettera "e".)

Servitù

Sulla particella 1218, foglio 16, o meglio su una superficie pari a mq. 405 della stessa grava una servitù a favore del Comune di Signa. Tale limitazione al diritto di proprietà è stato attuato dall'ente comunale con Decreto n. 4432 del 23 marzo 2004; oggetto del presente atto è l' "*acquisizione di immobili ed imposizione di servitù necessarie per la realizzazione del collettore fognario principale del capoluogo (allargamento sezione del fosso di piano – collettori fognari) nel Comune di Signa – 2° lotto – 1° stralcio funzionale*". (Vedi Decreto n 4432 del 23/03/2004, verbale di concordamento indennità firmato dalla "██████████ S.p.a." del 12/02/2003, mandato di pagamento di €. 27.641,15, allegati sotto la lettera "ζ").

Altri atti aventi per oggetto il cespite

In data 27 dicembre 2012, con atto di compravendita (allegato sotto la lettera "η" e corredato da certificato urbanistico) rogato dal Dott. Vincenzo Vettori, Notaio in Montelupo Fiorentino, n. di repertorio 51.008, raccolta n. 14.142, registrato all'Ufficio delle Entrate di Empoli il 28 dicembre 2012 al n. 7472 serie 1T, la

“ [REDACTED] ” ha venduto alla società [REDACTED] la quota di [REDACTED] comproprietà in ragione del 55% per il prezzo convenuto di €. 665.500,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale

Relativamente al Piano Strutturale si riportano di seguito i riferimenti alle tavole maggiormente significative al fine di una esaustiva descrizione dell'appezzamento della [REDACTED]

- Nella Tavola “Uso del suolo” (allegata sotto la lettera “ θ_1 ”) le particelle risultano all'interno delle aree edificate, caratterizzate da un tessuto urbano molto vario per tipologie e morfologie e di notevole impatto per densità.
- All'interno della Tavola “Idrologia e pericolosità di esondazione” (allegata sotto la lettera “ θ_2 ”) sono identificate le zone soggette a pericolo di allagamento ed esondazione; l'appezzamento in oggetto non rientra nelle zone allagate durante l'evento del 1966, tuttavia nella Carta della Pericolosità Idraulica predisposta dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno l'area di pertinenza degli uffici risulta soggetta a PI4: Area a pericolosità molto elevata (Vedi Carta della Pericolosità Idraulica, allegata sotto la lettera “ θ_3 ”).

Le limitazioni all'utilizzo del cespite, conseguenti alla pericolosità idraulica, aspetto particolarmente delicato per l'area sulla quale si trova l'appezzamento in questione, saranno trattate esaustivamente nel proseguo della trattazione.

- Il cespite oggetto di stima nella Tavola “Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento” (allegata sotto la lettera “ θ_4 ”) è identificato come area a

media vulnerabilità.

- La Tavola dello "Stato di diritto" (allegata sotto la lettera "05") e la Tavola "Sistemi, sottosistemi e U.T.O.E." inseriscono le particelle oggetto di stima nell'area B4 (tessuti urbani non compatti) all'interno dell'"U.T.O.E. di via Roma" con le seguenti prescrizioni:

"L'unità di via Roma è una lunga e stretta fascia urbana che inizia dalla linea ferroviaria e risale verso nord fino alla via dell'Argine. E' limitata sul lato orientale dal Bisenzio e dalla circonvallazione, sul lato occidentale dalla via Roma. E' caratterizzata da un tessuto urbano molto vario per tipologie e morfologie: da presenze otto - novecentesche a edilizia recente, a volte di notevole impatto per densità. L'unità è inoltre interessata da due interventi unitari previsti dalla vigente strumentazione urbanistica. Sono particolarmente rilevanti per dimensioni e funzioni. Occupano, in lunghezza, più del 50% dell'unità e vi trovano posto la nuova piazza del mercato, il nuovo centro, attività terziarie e direzionali integrate con quelle residenziali. L'area costituisce inoltre il principale accesso al parco dei Renai. Per tutti i motivi sopra esposti, per l'unità di via Roma sono ammissibili esclusivamente azioni di conservazione del patrimonio di interesse tipologico e morfologico, la realizzazione degli interventi unitari e il riordino degli spazi pubblici. L'allontanamento del traffico di transito permetterà la formazione di aree e percorsi pedonali, assieme all'abbattimento dell'inquinamento. (Vedi Tavola "Sistemi, sottosistemi e U.T.O.E." ed estratto delle Norme del Piano Strutturale, allegati sotto la lettera "06".)

Regolamento Urbanistico

I terreni in oggetto sono rappresentati nella Tavola PR7 "Signa Centro" del R.U. del comune di Signa, che li inserisce nelle zone C di espansione dell'aggregato urbano regolate dall'art. 65 dell'elaborato "Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico":

"1. Ai fini della determinazione della disciplina delle trasformazioni di cui all'art. 55, comma 1, lettera b) della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 2, parte seconda, lettere a), b), il Regolamento urbanistico individua le azioni di addizione e di riorganizzazione del tessuto urbanistico (Zone C – di espansione dell'aggregato urbano).

2. Di norma le zone C sono soggette ad obbligo di Piano Urbanistico Attuativo; per ogni intervento di trasformazione individuato sulla cartografia con apposita perimetrazione e sigla, è redatta una scheda allegata alle presenti norme.

3. Nelle schede le dimensioni insediative, degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle attrezzature e dei servizi, le condizioni a cui è sottoposto l'intervento, hanno valore prescrittivo.

4. Sono ammesse distribuzioni delle quantità edificatorie e localizzazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico, delle attrezzature e dei servizi, nonché delle infrastrutture di comunicazione, diverse da quelle contenute nella scheda ai fini perequativi e per una migliore qualità degli interventi, senza che ciò costituisca variante; rimangono invece inalterati i relativi dimensionamenti, le funzioni e il perimetro dell'area interessata dall'intervento.[..]

6. Per gli interventi di nuova edificazione nelle zone di espansione previste nei centri abitati si seguiranno di norma le indicazioni contenute nelle schede delle presenti norme, avendo cura, sia nel seguire il disegno di assetto contenuto nelle schede, sia nell'eventuale proposta alternativa, di costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, di evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri, [...]". (Vedi Tavola PR7 "Signa Centro", estratto delle N.T.A. e scheda di progetto "C.7", allegati sotto la lettera "4".)

Nello specifico nella scheda "C.7" sono esplicitati i caratteri descrittivi dell'intervento:

"[...]Area compresa tra Via Roma, Via Arte della Paglia, Via Argine Strada, Via F.lli Cervi e Via Morandi. L'intervento riguarda la riorganizzazione e la riqualificazione complessiva dell'area con sostituzione degli attuali edifici produttivi, la costruzione di nuove volumetrie, la realizzazione di piazza per il mercato e per il commercio, verde pubblico attrezzato, parcheggi, altre aree di interesse pubblico e ampliamento del plesso scolastico esistente.

Superficie territoriale: Mq 81125

Dimensionamento - Residenziale: SUL mq. 26.300 di cui massimo mq. 3.000 per attività commerciali ammessi fino a 310 alloggi (è ammessa una variazione del numero degli alloggi nella misura del 5%) - Turistico-ricettivo: SUL 3330 (comparto 3)[...]

3 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E PRESCRIZIONI ATTUATIVE

[..]Fattibilità geomorfologica Fg1: nessuna prescrizione particolare

Fattibilità sismica Fs3: indagini geognostiche e geotecniche di approfondimento per caratterizzare il sottosuolo per l'aspetto delle problematiche della liquefazione e sedimenti dinamici già nella fase attuativa.

Fattibilità idraulica Fi2: con franco di sicurezza"

(Vedi Tavola "Pericolosità Geomorfologica" e Tavola "Pericolosità Sismica ZMPSL", allegate rispettivamente sotto le lettere "i₂" ed "i₃".)

Dal certificato urbanistico allegato all'atto di compravendita del 27 dicembre 2012 e precedentemente menzionato, si evince inoltre che "l'intera area in questione è soggetta al vincolo di cui all'art. 142 D. Lgs. 42/2004 – Parte III (ex. L. Galasso 431/85, vedi articolo allegato sotto la lettera "κ").

Sempre nel certificato urbanistico si riscontrano i riferimenti normativi relativi alle fasce di rispetto stradale: artt. 16, 17 e 18 del D.L. 30/04/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dagli artt. 34 e 68 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale. (Vedi articoli sopra riportati allegati per esteso sotto la lettera "λ".) I suddetti artt. 34 e 68 delle N.T.A. contengono inoltre indicazioni per la qualità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione nei centri abitati.

Piano Unitario Attuativo "Piazza del Mercato"

Con deliberazione consiliare n. 44 del 22/04/2009 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piazza del Mercato". Lo schema di

convenzione allegato al suddetto piano stabilisce le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- a. piazze da adibire a mercato settimanale
- b. aree da destinare a parco pubblico
- c. sala consiliare polivalente
- d. attrezzature scolastiche

Con protocollo n. 13831 del 2 luglio 2010 il Comune di Signa ha rilasciato una osservazione contenente più punti, premettendo che le modifiche richieste non avrebbero messo in discussione l'impianto del piano stesso relativamente alle funzioni e alla s.u.l. complessiva. Tale osservazione riguarda la possibilità di non procedere all'ampliamento della scuola elementare "Leonardo da Vinci" e la necessità di prevedere una biblioteca comunale; il decadimento dell'obbligo da parte della parte privata di realizzare una sala per il Consiglio Comunale; la collocazione del mercato settimanale a nord dell'area di intervento, lungo la nuova viabilità in fregio a via Arte della Paglia; una maggiore dotazione di verde per una migliore qualità di vita; la rivalutazione degli spazi commerciali previsti evitando la commistione con la residenza; la previsione di un percorso pedonale che colleghi il nuovo quartiere a via Roma, ecc.

Per una migliore comprensione dei punti della osservazione succitata si rimanda agli elaborati relativi al piano attuativo adottato, nella fattispecie tavola grafica e relazione tecnica, entrambe datate 04/03/2009 e fornite dall'Architetto Stefano Giorgetti. (Vedi Planimetria Generale di progetto e profili del piano attuativo

adottato, relazione tecnica del piano suddetto ed Osservazione prot. n. 13831 del 02/07/2010, allegata sotto la lettera "μ".)

Il 26 marzo 2015, le società proponenti il piano "Piazza del Mercato", ovvero "██████████

██████████ hanno depositato presso il Comune di Signa il piano attuativo definitivo. (Vedi "Planimetria generale di progetto e di profilo", relazione tecnica e lettera di accompagnamento protocollata dal Comune di Signa in data 14 maggio 2015 con protocollo n. 6480, allegati sotto la lettera "ν".)

In data 28 luglio 2015, lo studio legale Chiti – Angotti – Bertini, per conto delle società sopra menzionate, ha inviato al Sindaco del Comune di Signa una lettera di sollecito a concludere il procedimento per l'approvazione definitiva del piano "Piazza del Mercato". (Vedi allegato sotto la lettera "ξ".)

Revisione PAI 2015 e conseguenze sulla edificabilità del terreno in oggetto

L'Autorità di Bacino del Fiume Arno, con Decreto del Segretario Generale n. 69 del 19 dicembre 2014 ha approvato le modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica della cartografia del PAI relativa ai Comuni di Bagno a Ripoli, Campi Bisenzio, Fiesole, Lastra a Signa, Prato, Scandicci, Sesto Fiorentino ed appunto Signa.

All'art. 2 il suddetto decreto stabilisce che i suddetti comuni *"sono tenuti ad adeguarsi alla nuova perimetrazione secondo i tempi e i modi condivisi nella riunione del 24 ottobre 2014"*. Nel corso del predetto incontro è stato stabilito che *"dopo il passaggio del Comitato Tecnico e la formalizzazione dell'aggiornamento*

con decreto del Segretario Generale, i comuni avranno un congruo periodo di tempo (che nel corso della discussione è stato individuato pari ad un anno a far data dall'incontro medesimo) per le procedure di adeguamento ai propri strumenti urbanistici secondo quanto definito negli articoli 27 e 32 delle norme del PAI, con l'obiettivo di arrivare a dicembre 2015, data di scadenza per la pubblicazione del Piano Gestione del rischio di alluvioni, con uno scenario di pericolosità idraulica e pianificazione del rischio idraulico coerente e aggiornato per tutti i territori della pianura fiorentina."

Con l'aggiornamento del PAI, di cui sopra, tutta l'area inserita nella scheda di progetto "C.7", della quale fa parte l'appezzamento oggetto del presente giudizio di valore, è soggetta a un livello di pericolosità idraulica "PI4: Area a pericolosità idraulica molto elevata. Gli interventi all'interno delle aree così classificate sono soggetti alle limitazioni di cui alla L. R. n. 21/2012, art. 2:

"1. Nelle aree classificate dai piani strutturali, dai piani regolatori generali (PRG) o dai PAI, come aree a pericolosità idraulica molto elevata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:

a) opere di difesa e regimazione idraulica;

b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

2. Nelle aree di cui al comma 1, è consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate,

ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno:

a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche;

b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili e gas naturali(1)o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi previsti dagli strumenti e atti di pianificazione e programmazione regionali, provinciali e comunali vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge, non diversamente localizzabili, oppure ampliamento o adeguamento di quelli esistenti;

c) nuovi edifici rurali ubicati nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oppure ampliamento o modificazione di quelli esistenti, salvo quanto previsto al comma 9, lettera g);

d) interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere g) ed h) e all'articolo 79 della l.r. 1/2005 (addizioni volumetriche agli edifici esistenti, interventi di sostituzione edilizia ed opere ed interventi sottoposti a D.I.A. – n.d.s.), se previsti dal PRG o dal regolamento urbanistico, salvo quanto previsto al comma 3 e al comma 9, lettera a).

3. Nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui ai commi 4 e 5, sugli immobili esistenti ricadenti nelle aree di cui al comma 1, sono consentiti:

a) *gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 79, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005 ;*

b) *gli interventi di restauro e risanamento conservativo [..]*

c) *i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie [..]*

d) *gli interventi di ristrutturazione edilizia [..]*

4. *Gli interventi di cui al comma 3, sono realizzati a condizione che:*

a) *sia assicurata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di riduzione della vulnerabilità;*

b) *non si determini l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.*

5. *Gli interventi di cui al comma 3, lettere b), c), e d) sono realizzati a condizione che non determinino:*

a) *creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento;*

b) *aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.*

6. *Nelle aree di cui al comma 1, gli interventi comportanti rimodellazioni del terreno non rientranti nell'articolo 80, comma 1, lettera d), della l.r. 1/2005, oppure la realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo nel caso in cui non determinano aumento del livello di pericolosità in altre aree.*

7. *Le opere di messa in sicurezza di cui al comma 1, lettera b) e al comma 2, comprensive di quelle necessarie per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno, sono definite in uno specifico progetto allegato alla segnalazione*

certificata di inizio attività (SCIA), oppure presentato e valutato nel procedimento di rilascio del titolo abilitativo; la realizzazione di tali opere costituisce presupposto per la regolarità degli interventi assentiti dai titoli abilitativi.

8. Il progettista produce l'asseverazione attestante il rispetto delle condizioni di cui ai commi 2, 4, 5, 6 e comma 9, lettera g).

9. Il presente articolo non si applica:

a) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alla demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti, nonché alla sostituzione delle coperture in cemento amianto;

b) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

c) agli interventi previsti dai piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o pubblico-privata, per i quali è già stata stipulata convenzione o accordo preliminare, ai sensi del regolamento urbanistico, prima della data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano realizzati preventivamente, o contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica al contorno;

d) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con le relative opere di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della presente legge;

e) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire, o sia stata presentata la SCIA, completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della presente legge;

f) agli interventi in aree che, al momento di entrata in vigore della presente legge, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di opere di messa in sicurezza, risultino classificate dai piani di assetto idrogeologico in pericolosità idraulica inferiore al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA;

g) alla realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale, [..].”

(Vedi Decreto del Segretario Generale n. 69 del 19 dicembre 2014, Carta Revisione PAI 2015 con la perimetrazione dell'area C7, art. 27 e 32 del PAI, art. 2 della L. R. n. 21/2012, artt. 78 e 79 della L.R. 1/2005, allegati sotto la lettera “o”.)

Di fatto l'art. 2 della L.R. n. 21/2012 tale legge subordina tutti gli interventi, sia infrastrutturali che urbanistici ed edilizi, nelle aree soggette a pericolosità idraulica molto elevata, alla realizzazione di opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale. Nello specifico, gli interventi previsti dal piano attuativo “Piazza del Mercato” sono soggetti a quanto disposto dal comma

9, lettera c) sopra riportato.

IDENTIFICAZIONI E DATI CATASTALI

All'Ufficio del Territorio di Empoli i terreni sono così censiti:

F. 16 Part. 1219 Qual. SEMIN ARBOR Cl. 1 Redd. D. Euro 7,79 Redd. A. Euro 3,29

F. 16 Part. 170 Qual. SEMIN ARBOR Cl. 3 Redd. D. Euro 6,25 Redd. A. Euro 3,13

F. 16 Part. 172 Qual. PRATO Cl. 1 Redd. Dom. Euro 13,39 Redd. Agr. Euro 6,14

F. 16 Part. 1157 Qual. SEMIN ARBOR Cl. 1 Redd. D. Euro 34,88 Redd. A. Euro 14,78

F. 16 Part. 1160 Qual. SEMINATIVO Cl. 3 Redd. D. Euro 1,34 Redd. A. Euro 0,78

F. 16 Part. 1218 Qual. SEMIN ARBOR Cl. 1 Redd. D. Euro 2,72 Redd. A. Euro 1,15

(Vedi visura catastale allegata sotto la lettera "e".)

VALUTAZIONE DEL TERRENO

E' opportuno premettere che la peculiare situazione urbanistica del bene, ampiamente argomentata, rende la stima del bene particolarmente delicata e complessa.

A quanto precedentemente relazionato si aggiunge un altro fattore non secondario rispetto alla valutazione delle potenzialità del cespite, ovvero l'ormai imminente decadenza (13 dicembre 2015) del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Signa, per cui risulta assai difficile, se non impossibile, prevedere le disposizioni del futuro strumento di pianificazione territoriale a meno che non si voglia fare puro esercizio di veggenza.

Nei prossimi cinque anni gli strumenti attuativi potrebbero prevedere ed attuare i necessari interventi di messa in sicurezza idraulica e confermare le possibilità edificatorie dell'area C.7, di cui il terreno in oggetto è parte, ma ci troviamo di

fronte ad una situazione di incertezza che connota indubbiamente il bene come investimento ad altissimo rischio, proprio perché in mancanza di provvedimenti atti a risolvere detta pericolosità idraulica il terreno è di fatto inedificabile e pertanto valutabile come terreno agricolo.

Resta incontestabile l'ottima ubicazione del bene che essendo posizionato tra il centro storico e il parco comunale dei Renai viene a trovarsi in posizione strategica e molto appetibile, non solo per i privati, ma "in primis" per il Comune di Signa.

Sulla base del disposto della Legge Regionale n. 21/2012, attualmente, su tale terreno non è possibile realizzare nessuna opera se non in seguito alla realizzazione e alla definizione di opere necessarie alla messa in sicurezza di tale superficie. Questo dato di fatto allontana nel tempo la possibilità dell'edificabilità di almeno cinque anni dalla data del gennaio prossimo ovvero in seguito alla decadenza del vigente regolamento urbanistico comunale in data 13/12/2015.

Di fatto il piano attuativo in corso richiesto dall'Autorità di Bacino del fiume Arno non sarà eseguibile fino al 24 ottobre 2015 secondo gli accordi del Decreto del Segretario Generale n. 69 del 19 dicembre 2014. Il piano della gestione del rischio di alluvione dovrà ridisegnare anche i perimetri della pericolosità, ma essendo ancora l'iter in corso non sono noti quali siano i limiti e le norme di attuazione.

Tutto quanto premesso si traduce nella necessità di una valutazione prudenziale del bene stesso, valutazione che ci porta ad avere una forbice elevata tra una

valutazione di un terreno a potenzialità edificatoria ed un terreno nello stato di diritto.

Considerata la condizione di incertezza che caratterizza il cespite, l'analisi e contestualizzazione dei valori guida è stata condotta mediante indagine diretta del mercato locale relativamente alle offerte sia di appezzamenti agricoli che di terreni edificabili. Detti valori guida sono stati desunti, oltre che dal mercato di riferimento, anche dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze (pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate), riferiti all'annualità 2014 e di seguito riportati:

REGIONE AGRARIA N°: 4		
Comuni di: Calenzano, Campi Bisenzio, Capraia e Limite, Lastra a Signa, Montelupo Fiorentino, Signa, Vinci		
COLTURA	Valore Agricolo (Euro /Ha)	Valore Agricolo (Euro/mq)
Seminativo Arborato (destinazione da Catasto per le particelle 1219, 170, 1157, 1218)	19.892,00	1,99
Seminativo (destinazione da Catasto per la particella 1160)	17.793,00	1,78
Prato (destinazione da Catasto per la particella 172)	12.961,00	1,30

(Tabella completa dei Valori Agricoli Medi allegata sotto la lettera "π".)

La consistenza del cespite oggetto di stima è stata desunta direttamente dalle visure catastali ed è riportata nella tabella sottostante.

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	SUPERFICIE
		ha-are-ca	mq
16	1219	11 are, 60 ca	1.160
	170	17 are, 30 ca	1.730
	172	21 are, 60 ca	2.160
	1157	51 are, 95 ca	5.195
	1160	3 are, 70 ca	370
	1218	4 are, 5 ca	405
TOTALE SUPERFICIE		1 Ha, 10 are, 20 ca	11.020

Per valutare un bene si possono utilizzare diversi procedimenti o metodologie che secondo processi logici e metodologici ci conducono a pervenire al conseguimento dell'obiettivo finale, cioè, alla determinazione del valore attribuibile ad un bene immobiliare.

Alla luce di quanto circostanziato è possibile stimare il bene oggetto di giudizio di valore utilizzando la metodologia sintetica del CRITERIO DI TRASFORMAZIONE applicato ad un'area e pertanto lo scopo della stima diventa ricercare il valore di un'area urbanizzata.

L'assunto che sta alla base di tale procedura è che un soggetto razionale non è disposto a pagare (all'attualità) un bene (cioè il bene immobile da trasformare) ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici netti (futuri) che quel medesimo bene sarà in grado di produrre.

Il raggiungimento dell'obiettivo scaturisce certamente dalle caratteristiche del bene oggetto della valutazione ma anche dalla finalità della valutazione nonché

dal momento a cui si riferisce.

L'utilizzazione del criterio e del metodo appropriati nell'approccio valutativo sicuramente sono i requisiti essenziali per giungere all'individuazione del più probabile valore che il bene può avere in funzione dello scopo della stima; la corretta corrispondenza tra finalità, oggetto, categoria di valore, momento di riferimento e approccio della valutazione sono i requisiti imprescindibili affinché il valore stimato sia congruo, veritiero e difendibile.

Naturalmente, identificare le caratteristiche e l'utilizzazione del bene è il momento più importante del processo valutativo, pertanto è necessario individuare le caratteristiche fisiche intrinseche dell'oggetto sottoposto a giudizio di valore quali l'estensione, la superficie, la localizzazione.

Nel processo di valutazione è anche da tener presente l'aspetto giuridico che comprende tutti i diritti, i benefici e le rendite concernenti la proprietà di un bene immobile.

L'istituto giuridico della proprietà è disciplinato nell'ambito dei diritti reali, cioè dei diritti che assicurano un potere immediato dell'uomo sulla cosa propria, proprietà, o sulla cosa altrui, come le servitù.

Le implicazioni giuridiche più determinanti all'interno del processo valutativo sono l'imposizione fiscale, la presenza di piani regolatori e regolamenti edilizi, di vincoli e servitù di natura ed interesse pubblico e privato.

Nell'effettuare una valutazione è dunque necessario non solo identificare tali vincoli, ma anche quantificarne l'impatto sul valore della proprietà da stimare.

A differenza di altri processi produttivi, la trasformazione dei beni immobiliari richiede un certo lasso di tempo; si pone quindi la necessità di omogeneizzare

grandezze finanziarie che si presentano in tempi molto distanti fra loro (principio dell'ordinarietà nel tempo) e pertanto considerare la collocazione del bene sul mercato dopo "n" anni, ovvero dopo la sua trasformazione.

Supposta l'area oggetto di stima edificabile, data quindi per ammissibile la fattibilità urbanistica del piano attuativo "Piazza del Mercato" prenderemo a riferimento il parametro di superficie lorda, così come individuato nello schema relativo alla distribuzione delle quote s.u.l., fornitoci dall'Architetto Stefano Giorgetti. (Vedi schema quote s.u.l. del piano attuativo, allegato sotto la lettera "p".) Da detto schema si deduce che alla ██████████ è stata assegnata una superficie utile lorda pari a mq. 2.606, equivalente all'8,05% della superficie complessiva prevista dal piano attuativo. Attualmente detta società è però comproprietaria al 45% dei terreni stimati, come risulta dall'atto di compravendita del 27 dicembre 2012, precedentemente menzionato, si procede perciò a calcolare la percentuale effettiva di s.u.l. spettante alla "██████████"

$$\text{mq. } 2.606,00 \times 45\% = \text{mq. } 1.172,70$$

Come detto la trasformazione del bene determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici, ed in particolare parleremo di costi diretti (hard cost) per i costi di costruzione, in senso lato, e di costi indiretti (soft cost) per:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Contributo al costo di costruzione;
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevisi: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;

- Costi di promozione commerciale: stimati come percentuale sui ricavi potenziali;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;

Nella stima non si considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

A questo punto abbiamo gli elementi per sviluppare il modello Sintetico-Comparativo (Market Comparison Approach).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE SUPPOSTO TRASFORMATO IN COMPARTO RESIDENZIALE CON FUNZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE E DI SERVIZIO.

Il valore di un'area edificabile può essere determinato utilizzando le metodologie proprie dell'estimo tradizionale con il procedimento analitico o sintetico.

L'applicazione del metodo analitico presuppone che l'area può essere considerata un bene strumentale dalla quale si può ottenere un fabbricato. In questo caso il criterio di stima utilizzato è quello del valore di trasformazione secondo la formula: $V_a = V_f - (C_d + C_i) / (1+r)^n$ dove:

VA è il valore dell'area; Cd sono i costi diretti direttamente imputabili alla costruzione; Ci sono i costi indiretti e comprendono:

- Costo di idoneizzazione (sono riferiti ai lavori preliminari necessari all'idoneizzazione del sito)
- Spese tecniche (onorari professionali per la progettazione di max, esecutiva, sicurezza, collaudo, ecc.)
- Spese Generali (sono relative alla gestione dell'azienda e proporzionali al costo di costruzione)
- Oneri Concessori (oneri per urbanizzazione primaria, secondaria e contributo costo di costruzione)
- Interessi (Interesse sul capitale esposto riguardano il costo del capitale da impiegare)
- Utile dell'imprenditore promotore (remunerazione della capacità imprenditoriale e del rischio)

assunto nell'investimento)

Per quanto riguarda il denominatore della formula:

(1) è l'unità di capitale, (r) è il saggio di capitalizzazione ed (n) rappresenta il tempo necessario affinché l'aria sia disponibile per l'edificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedendo analiticamente la prima operazione è ricercare il valore di mercato del bene considerato già trasformato; la valutazione è improntata nel determinare la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o in questo momento in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

Operazione propedeutica alla stima del futuro manufatto edilizio è l'individuazione della potenzialità dell'area.

L'area, come già riferito, ha un'estensione di mq.11.020, però il comparto di proprietà della "██████" è pari al 45% della stessa e quindi:

$mq.11.020 \times 0,45 = mq.4.959$ che genera una potenzialità edificatoria di mq.1.172

ASTE
GIUDIZIARIE.it

riferita alla S.u.l.

E' necessario, ora, individuare il valore unitario di riferimento €/mq di superficie utile. La ricerca è stata operata tenendo conto delle caratteristiche del mercato territoriale di riferimento, del contesto urbano-edilizio e delle destinazioni d'uso prevalenti, ed individuando le richieste ed i prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare. Si è proceduto intervistando e/o consultando agenzie primarie quali Gabetti Immobiliare, Professione Casa, Tecnocasa e consultando siti web come Immobiliare.it.

I dati analizzati confermano che il valore di mercato unitario, ovvero riferito al parametro metro quadro di superficie utile, ha subito una importante fase di decrescita negli ultimi tempi che sommandosi alla perdita di volume di compravendita, rispetto agli anni precedenti, si traduce in una flessione alquanto consistente del mercato immobiliare e quindi dei prezzi. Gli operatori consultati hanno riferito che il valore di mercato unitario per immobili nuovi, a destinazione residenziale e commerciale, nella fase conclusiva delle trattative di compravendita, si attesta generalmente attorno ad €1.700,00/mq.

Continuando nell'analisi si è ricercato, per la zona centrale del Comune di Signa, i valori pubblicati dall'Agenzia Delle Entrate dell'Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI) per le destinazione residenziale, commerciale e terziaria, ovvero per le funzioni previste dal piano attuativo per l'area. I valori suddetti variano per unità immobiliari ad uso residenza da un minimo di €1.800,00/mq. ad un massimo di €2.400,00/mq. per abitazioni civili e da un minimo di €1.600,00/mq. ad un massimo di €2.200,00/mq. per abitazioni di tipo popolare; per unità a destinazione commerciale, nella fattispecie per negozi, si ha un range compreso tra €1.700,00/mq. ed €2.400,00/mq.; per uffici si hanno valori unitari

analoghi a quanto registrato per la funzione commerciale, ovvero un valore unitario minimo pari ad €.1.700,00/mq. ed un valore unitario massimo di €.2.400,00/mq. (Vedi valori OMI, allegati sotto la lettera "σ".)

Viste le difficili condizioni del mercato immobiliare attuale, che vedono il valore di mercato unitario subire una importante fase di decrescita si opta, in via cautelativa, per attribuire all'area edificata il valore pari ad Euro 1.700,00 per ogni metro quadro di superficie utile/commerciale, in linea a quanto individuato analizzando il mercato.

Da quanto precede e dalle elaborazioni economiche-estimative otteniamo che il più probabile valore di mercato del futuro manufatto edilizio con destinazione d'uso residenziale, commerciale e direzionale è pari a:

$$\underline{1.172,70 \text{ mq.} \times 1.700,00 \text{ €/mq.} = \text{€}.1.993.590,00.$$

Individuato il più probabile valore del fabbricato è necessario individuare il costo necessario a realizzare il manufatto.

I suddetti costi non possono essere che stimati sinteticamente poiché è, in pratica, impossibile operare per via analitica senza un progetto esecutivo; nel caso specifico opereremo per via parametrica.

Il costo dei lavori per le opere di costruzione relativi ad edifici residenziali di cat. I classe A secondo quanto riportato dalle tabelle pubblicate dall'ordine degli architetti di Firenze aggiornato al 12 dicembre 2012 è pari ad €.952,00/mq.di S.u.l.

Ne consegue che il più probabile costo per realizzare il manufatto edilizio è pari a:
 $\text{mq.}1.172,70 \times \text{€}. 952,00 = \text{Euro } 1.116.410,00$

Il costo così determinato è però un costo diretto relativo alla sola costruzione e

non include i costi indiretti che dovremo sostenere e che ordinariamente corrispondono a quelli già sopraelencati.

in relazione al valore di costo i soft costi genericamente hanno le suddette incidenze:

- Costo di idoneizzazione 1% e quindi Euro 1.116.410,00 x1% = €. 11.164,00
- Spese tecniche 12% e quindi Euro 1.116.410,00 x12% = €.133.969,00
- Spese Generali 2% e quindi Euro 1.116.410,00 x 2% = €. 22.328,00
- Oneri Concessori 5% e quindi Euro 1.116.410,00 x5% = €. 55.820,00
- Interessi * 5,5% su Euro 1.116.410,00/2 per due anni = €. 61.402,00
- * (finanziamento 50% su capitale impiegato resto mezzi propri) 3,5% =
- Utile dell'imprenditore 8% quindi Euro 1.116.410,00 x 8% . €. 89.312,00

Totale costi indiretti € 373.995,00

Ne consegue che il costo totale di costruzione è pari ad

Euro 1.116.410,00 + € € 373.995,00 = €.1.490.405,00

Per quanto sopra il tasso di capitalizzazione questo è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari) che per il tipo di intervento ed in funzione ed in base al riferimento per il costo del denaro, nel segmento di mercato finanziario corrispondente, come "prime rate" o tasso interbancario "overnight" che si attesta intorno al 5%. che in via cautelativa aumentiamo del 50% per significare l'imminente decadenza del regolamento urbanistico vigente, che fa slittare la edificabilità dell'area di almeno cinque anni dal gennaio prossimo, per cui avremo un periodo complessivo di attesa di cinque anni e quattro mesi; tenuto conto di tale lasso di tempo (n) è pari a 5,33.

$V_a = (V_b - C_t) / (1+r)^n$ e sostituendo si ha

$$V_a = (\text{€}1.993.590,00 - \text{€}1.490.405,00) / (1+0,75)^{5,33} \blacktriangleright \text{€}503.185,00 / (1,075)^{5,33}$$

e quindi $\text{€}503.185,00 / 1.4703 = \text{€}342.232,88$

che è il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di giudizio di valore

qualora lo si supponga edificabile.

VERIFICA DEL VALORE INDIVIDUATO TRAMITE PROCEDIMENTO SINTETICO.

Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota parte del valore di mercato dell'edificazione.

La formula di calcolo è: $V_a = V_{mp} * I_a$ dove

V_a = valore dell'area; V_{mp} = Valore di mercato del complesso immobiliare realizzato ed I_a è l'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente dal 10% al 30%) Considerando che di solito l'area incide sul valore di vendita di una percentuale compresa tra il 20% e il 30% per agglomerati urbani di piccola dimensioni in cui le aree edificabili sono veramente rare come può essere considerata Signa applichiamo, la media dell'incidenze e quindi 25% al valore di mercato dell'area edificata, precedentemente determinato:

$$(\text{€}1.993.590,00 \times 25\% = \text{€}498.397,50)$$

Anche in questo caso però il valore dell'area deve essere scontato all'attualità vista che l'area può essere edificabile solo in futuro.

Ripetendo la medesima attualizzazione proposta nel procedimento analitico

$$\text{avremo: } \text{€}498.397,50 / (1,075)^{5,33}$$

$$\text{e quindi } \text{€}498.397,50 / 1.4703 = \text{€}338.976,74$$

Il valore così individuato, come è evidente, si discosta da quello calcolato mediante il criterio di trasformazione di una percentuale inferiore al 2%, confermando di fatto quanto determinato analiticamente.

Si ritiene operazione estimativamente ragionevole individuare il più probabile valore del bene stimando nella media tra i due valori sopra calcolati:

$(€.342.232,88 + €.338.976,74) / 2 = €.340.604,81$ che si arrotonda in €.
341.000,00

Da quanto relazionato scaturisce che il più probabile valore di mercato del cespite generato dal considerare il bene nelle sue condizioni d'uso e tenuto conto del mercato immobiliare della zona e del particolare momento storico è pari a circa **€.341.000,00** (diconsi Euro trecentoquarantunomila/00).

Detto valore però è un valore che considera l'area come edificabile in relazione alla destinazione di piano, ma così non è perché l'appetibilità del bene al momento è veramente scarsa per il fatto che l'effettiva possibilità di sfruttamento a scopi edificatori dell'area è minato dall'incertezza dell'operazione in senso lato.

E' evidente che qualsiasi soggetto imprenditore dovendo impegnare le proprie risorse finanziarie in questo settore sceglierebbe situazioni urbanistiche già definite e consolidate. Si interesserebbe al bene trattato solo se il prezzo di quest'ultimo fosse tale da giustificare una scommessa imprenditoriale che gli garantirebbe, qualora andasse in porto l'operazione di edificabilità, surplus non ordinari e quindi profitti maggiori di quelli che oggi giorno possono essere ottenuti nelle condizioni di ristagno economico e di stallo del mercato immobiliare.

A conclusione di quanto circostanziato a nostro personale giudizio l'area potrebbe

diventare sensibilmente appetibile a fronte di un abbattimento consistente del valore che quantifichiamo, in relazione alle condizioni effettive di diritto del bene nel 50%.

Pertanto il valore che potrebbe spingere un imprenditore ordinario operante nel settore immobiliare, a considerare l'investimento acquistando l'area per un prezzo pari a € 341.000,00 X 0.50 = € 170.500,00 (diconsi Euro centosettantamilacinquecento/00).

Valore quest'ultimo che tiene in debito conto anche del fatto che la "██████" non è proprietaria dell'area a titolo esclusivo, ma solo per una quota parte indivisa del 45%.

RIEPILOGO

Di seguito per avere un quadro immediato dei valori dei cespiti stimati si riporta di seguito gli stessi:

"I Due Casoni" a Vada

€.736.977,42 (fabbricato "A", da completare) + €.1.210.899,57 (fabbricato "B" compresi posti auto esclusivi) = €.1.947.876,99 che si arrotonda in €.1.950.000,00 (diconsi Euro unmilionenovecentocinquantamila/00).

€.1.950.000,00 - (€.1.950.000,00 x 10%) = €. 1.950.000,00 – €. 195.000,00 =

€. 1.755.000,00 valore da considerarsi per la vendita dell'intero complesso nello stato in cui si trova.

Uffici a Signa in Via Ugo la Malfa

€.365.000,00 (diconsi Euro trecentosessantacinquemila/00).

Terreno a Signa via Morandi e via Giuseppe Santelli.

€ 341.000,00 X 0.50 = € 170.500,00 (diconsi Euro
centosettantamilacinquecento/00).

CONCLUSIONI

Il giudizio di valore espresso presuppone il verificarsi delle condizioni richiamate nel corso della trattazione che si ritengono essenziali e prescinde da qualsiasi servitù, onere, gravame o occulti non menzionati nella presente relazione e tiene presente le argomentazioni svolte in trattazione in relazione alle considerazioni ed ai criteri di stima che si intendono qui richiamati.

In fede
Dott. Architetto Paola Gori
PAOLA GORI
4538
ARCHITETTO
CIRCOLO PROFESSIONALE A.R.P.C. DI FIRENZE
SEZIONE A - SETTORE A

Firenze, 9 settembre 2015