

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE**

**Fallimento**

**IMMOBILI E TERRENI**

**PERIZIA DI STIMA**

Dott. Arch. Michele Rangan

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI E TERRENI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



~~7) un ufficio con in deposito auto nel Comune di Prato (in leasing),~~

~~8) un capannone industriale nel Comune di Certaldo (in leasing).~~

### Osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimativo).

~~Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).~~

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato,

~~nell'ambito del quale si va ad operare, i vari dati che da esso si possono~~

rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato, una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati, trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta

dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

#### Considerazioni circa il procedimento di stima sintetico comparativo

La valutazione di un bene mediante il procedimento sintetico comparativo si concretizza tramite il confronto, quando possibile, tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

In termini generali il processo sopra determinato risulta facilmente applicabile ad ogni contesto (edificato o meno).

Rapportare il valore di un bene a quello di un altro risulta sufficientemente credibile. Il mercato immobiliare fornisce infatti numerosi borsini immobiliari a cui fare riferimento.

Il valore riportato dalle quotazioni medie di mercato può essere inoltre sufficientemente dettagliato mediante l'applicazione di appositi coefficienti di differenziazione relativi alle varie zone analizzate che il perito può opportunamente applicare secondo una scala ideale di valori.

A tal proposito necessita però rilevare, come nella presente stima, sia per i terreni in esame, e specialmente per quelli siti in San Donnino con

possibilità edificatoria, dove difficilmente sussiste una corrispondenza economico/estimativa in analogia ad altri beni simili, quanto per il complesso edilizio "Le novelle", risultando quest'ultimo un *unicum* stante le caratteristiche immobiliari e funzionali che lo rendono difficilmente paragonabile ad altre strutture compravendute per dimensioni simili, l'analisi ed il confronto comparativo valutativo mal si adatta, non sussistendo, appunto, un minimo mercato di scambio da cui poter assumere valori, coefficienti economici, valori tabellari, comparazioni, ecc.

L'utilizzazione di tale metodologia verrà quindi parzialmente assunta con le specifiche descritte più oltre in relazione a tali specifici beni trattati.

#### Considerazioni circa il procedimento di stima analitico

##### ~~stima analitica basata sul valore di trasformazione~~

Il procedimento, applicato per i n° 9 terreni edificabili posti a San Donnino nel Comune di Campi Bisenzio (FI), riguarda la determinazione del loro valore, unitariamente considerato, quale differenza tra il valore dell'area edificata ed i costi per sostenere l'intervento edificatorio.

Il procedimento di stima per valore di trasformazione si basa sulla generica eguaglianza (da adattarsi, come vedremo, al caso di specie)

$$Va = (Vm - K) / (1 + r)^n$$

dove il valore dell'area (Va), è pari alla differenza fra il valore del fabbricato (Vm) e il costo di trasformazione dell'area (K), diviso il saggio di capitalizzazione (r) più appropriato, in rapporto al tempo dell'operazione immobiliare (n).

### Considerazioni sulla odierna situazione del mercato

Una considerazione propedeutica alla stima, da tener presente, e quindi del "momento" storico in cui la stima viene effettuata, è l'attuale situazione del mercato di scambio, che vede oggi, in particolare, una generale scarsa richiesta di beni immobiliari (terreni, case, box, ecc) e parimenti una consistente flessione del loro mercato immobiliare.

Dai dati Istat, nel secondo trimestre 2014, sulla base di analisi, l'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate, sia per fini abitativi che per investimento, è diminuito del 0,6% rispetto al trimestre precedente e del 4,8% nei confronti dello stesso periodo del 2013, confermando così la tendenza che ormai da oltre tre anni manifesta un calo congiunturale e tendenziale dei prezzi delle abitazioni.

---

In effetti fatto 100 l'indice medio dei prezzi al 2° trimestre del 2014 il medesimo ha raggiunto il valore di 84,0 circa, quando già nel 2012 l'indice medio si era attestato al valore di 95,0.

Se tali dati rappresentano l'andamento del settore delle abitazioni, non miglior sorte ha il settore dei beni produttivi (capannoni industriali ed uffici), in quanto, correlati al settore immobiliare abitativo, scontano una minor appetibilità rispetto a quest'ultimo.

Da ciò ne discende come le valutazioni odierne, a meno di zone di pregio intrinseco (che non riguardano la nostra indagine), scontino una prudenza significativa nell'utilizzo dei coefficienti di differenziazione zonale e di riduzione, rispetto invece a momenti pregressi in cui la dinamicità del mercato era più vivace, significativa di uno scambio consistente e di una economia che tendeva all'incremento dei valori nel tempo.

- Registro Generale n° 5272  
- Registro Particolare n° 4065  
- per gli identificativi: Foglio 118 - particella terreni 112 e 115  
Comune di Barberino di Mugello.

così come riepilogate nel quadro sinottico e riportate singolarmente per esteso nell'allegato alla presente Relazione.

**2) n° 3 appartamenti in località Carcerina nel Comune di Campi Bisenzio;**

Ubicazione e sua descrizione

Si tratta di immobili facenti parte di un più ampio complesso edilizio

situato nel Campi Bisenzio (FI), in località Carcerina, via Calano n° 47.

Le abitazioni, di cui un appartamento di 3 vani e soffitta (interno 3), un appartamento di 4 vani ( interno 4), ed un appartamento di 6 vani (interno 9), si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione di buoni livelli essendo state ristrutturate da poco tempo.

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Campi Bisenzio - i beni sono correttamente intestati alla società in oggetto, e così rappresentati:

- appartamento 3 vani Foglio 28, particella 27, sub 10, categoria A/2  
- appartamento 4 vani Foglio 28, particella 27, sub 9, categoria A/2  
- appartamento 6 vani Foglio 28, particella 27, sub 1, categoria A/2

di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

Conformità edilizio/urbanistica

L'intero immobile, di cui gli appartamenti in parola fanno parte, è stato oggetto di un Piano di Recupero adottato dal Comune di Campi Bisenzio e successivamente approvato con delibera n° 127 del 27.09.2004, a cui si è poi giunti alla relativa Convenzione il 24.03.2005 con atto Notaio F.G. Nardone.

In data 02.03.2005 è stata presentata una D.I.A. che ha ottenuto l'atto di assenso ex art. 79, comma 4, lettera d) L.R. Toscana n° 1/2005 da parte del Comune di Campi Bisenzio il 20.06.2005 con N.O. n° 150.

In data 02.03.2007 è stata presentata una variante in corso d'opera che ha ottenuto l'atto di assenso da parte del medesimo Comune il 29.06.2007 con N.O. n° 304.

Valori attribuibili ai beni

Per quanto ha riguardato i valori estimativi da attribuirsi per comparazione agli appartamenti, ci si è basati sull'analisi dei valori OMJ della zona rilevati nell'arco di tempo intercorso dal 1° semestre 2012 al 1° semestre 2014, così da avere anche un quadro sulla fluttuazione dei valori stante il particolare periodo economico del corrente mercato immobiliare.

Mediando così i suddetti importi si è attribuito per comparazione i seguenti valori a mq:

- appartamento 3 vani (Interno 3) € 1.550,00/mq
- appartamento 4 vani (Interno 4) € 1.550,00/mq
- appartamento 6 vani (Interno 9) € 1.600,00/mq

Da cui, in relazione alle singole superfici, si ha:

- appartamento 3 vani	mq 122,00 x € 1.550,00/mq = € 189.000,00
- appartamento 4 vani	mq 85,00 x € 1.550,00/mq = € 132.000,00
- appartamento 6 vani	mq 160,00 x € 1.600,00/mq = € 256.000,00
	Pari a € 577.000,00

## ASTE GIUDIZIARIE.it



### Ispezioni ipotecarie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono state rintracciate le seguenti ispezioni:

1) Trascrizione a favore e contro del 11/06/2012.

- Registro Generale n° 17555

- Registro Particolare n° 12775

- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,

Comune di Campi Bisenzio.

2) Iscrizione contro del 29/03/2013

- Registro Generale n° 8978

- Registro Particolare n° 1394

- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,

Comune di Campi Bisenzio.

3) Iscrizione contro del 09/05/2013

- Registro Generale n° 12578

- Registro Particolare n° 2023

- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,

Comune di Campi Bisenzio.

4) Iscrizione contro del 14/06/2013

- Registro Generale n° 16148

- Registro Particolare n° 2706

- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1 e 9,  
Comune di Campi Bisenzio.

5) Iscrizione contro del 17/10/2013

- Registro Generale n° 27426

- Registro Particolare n° 4772

- per gli identificativi: Foglio 28 - particella 27 - sub 1, 9 e 10,  
Comune di Campi Bisenzio.

così come ripilogate nel quadro sinottico e riportate singolarmente per  
esteso nell'allegato alla presente Relazione.

**3) n° 2 terreni in località Carcerina nel Comune di Campi  
Bisenzio;**

Ubicazione e sua descrizione

Si tratta di due terreni agricoli adiacenti al complesso edilizio di cui  
al punto che precede, situati nel Campi Bisenzio (FI), in località Carcerina.

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Campi Bisenzio - i beni  
sono correttamente intestati alla società in oggetto, e così rappresentati:

Foglio	part.IIa	coltura		superficie catastale (mq)
		qualità	classe	
28	148	prato irriguo	1	4.525,00
28	150	prato irriguo	u	2.980,00

di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

#### Valori attribuibili ai beni

Per quanto ha riguardato i valori estimativi dei terreni agricoli ci si è basati sui Valori Agricoli Medi della provincia di Firenze, noti per l'annualità 2013, e specificatamente per la Regione Agraria n° 4 (comprendente i Comuni di Calenzano, Campi Bisenzio, Capraia e Limite, Lastra a Signa, Montelupo Fiorentino, Signa e Vinci), ed assunti secondo il seguente parametro economico:

coltura	valore di stima a mq
prato stabile (irriguo)	€ 1,27

Da cui, in relazione alle singole superfici degli appezzamenti, si ha:

Foglio	Part.IIa	qualità	mq	Valore a mq	Valore di stima
28	148	prato stabile (irriguo)	4.525,00	1,27	€ 6.000,00
28	150	prato stabile (irriguo)	2.980,00	1,27	€ 4.000,00

Pari a € 10.000,00

#### Ispezioni ipotecaria

**4) n° 2 posti auto scoperti nel Comune di Campi Bisenzio;****Ubicazione e sua descrizione**

Si tratta di posti auto scoperti posti nel Comune di Campi Bisenzio (FI), via del Castellaccio, all'interno di un piazzale adibito a parcheggio facente parte di un complesso residenziale.

**Riferimenti catastali**

All'Agenzia del Territorio - per il Comune di Campi Bisenzio - i beni sono correttamente intestati alla società in oggetto, e rappresentati:

- 1° posto auto                      Foglio 34, particella 3, sub 518, categoria C/6
  - 2° posto auto                      Foglio 34, particella 3, sub 519, categoria C/6
- e di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

**Conformità edilizia/urbanistica**

I predetti beni derivano dalla ristrutturazione del complesso edilizio a cui si correlano, avvenuta con Concessione Edilizia n° 2751-C del 03.07.1996 e sua successiva variante n° 3424-C del 21.09.2000, rilasciate dal Comune di Campi Bisenzio (FI).

**Valori attribuibili ai beni**

Per i sopralluoghi, le analisi e le considerazioni effettuate, si stima il più probabile valore di mercato di ogni singolo posto auto scoperto attribuendo per comparazione il valore pari ad € 390,00/mq.

Da cui, in relazione alle superfici, si ha:

- 1° posto auto	mq 13,00 x € 390,00/mq = € 5.000,00
- 2° posto auto	mq 13,00 x € 390,00/mq = € 5.000,00
	Pari a € 10.000,00

### Ispezioni ipotecarie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono state rintracciate le seguenti ispezioni:

#### 1) Trascrizione a favore e contro del 11/06/2012

- Registro Generale n° 17555
- Registro Particolare n° 12775
- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 - sub 518 e 519.  
Comune di Campi Bisenzio.

#### 2) Iscrizione contro del 29/03/2013

- Registro Generale n° 8978
- Registro Particolare n° 1394
- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 - sub 518 e 519.  
Comune di Campi Bisenzio.

#### 3) Iscrizione contro del 09/05/2013

- Registro Generale n° 12578
- Registro Particolare n° 2023
- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 - sub 518 e 519.  
Comune di Campi Bisenzio.



4) Iscrizione contro del 14/08/2013

- Registro Generale n° 16148

- Registro Particolare n° 2706

- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 - sub 518 e 519.

Comune di Campi Bisenzio.



5) Iscrizione contro del 17/10/2013

- Registro Generale n° 27426

- Registro Particolare n° 4772

- per gli identificativi: Foglio 34 - particella 3 - sub 518 e 519.

Comune di Campi Bisenzio.

così come riepilogate nel quadro sinottico e riportate singolarmente per esteso nell'allegato alla presente Relazione.



**5) n° 9 terreni in località San Donnino nel Comune di Campi Bisenzio;**

Ubicazione e sua descrizione

I terreni sono posti in località San Donnino, nel Comune di Campi Bisenzio (FI), in corrispondenza della via Pistolese.

Riferimenti catastali

All'Agenzia del Territorio - per il Campi Bisenzio - i beni sono rappresentati come segue:



Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

Foglio	part.lla	coltura		superficie catastale (mq)
		qualità	classe	
36	198	prato	2	320,00
36	199	prato	2	425,00
36	508	prato	2	1.680,00
36	509	prato	2	1.680,00
36	510	prato	2	575,00
36	511	prato	2	615,00
36	513	prato	2	390,00
36	514	prato	2	1.065,00
36	616	prato	2	700,00

di cui si allegano a maggior dettaglio le relative visure catastali.

Per quanto attiene alle relative intestazioni, è da evidenziare che esse risultano corrette per le particelle nn° 199, 508, 509, 510, 511 e 514 in quanto intestate al 100/100 alla società in oggetto.

Le particelle nn° 198, 513 e 516 risultano invece intestate alla società in oggetto, rispettivamente per le sole quote di 38/100, 21/100, 21/100, a seguito di carenze nell'aggiornamento d'ufficio.

In effetti, le corrette intestazioni derivano dalle trascrizioni "a favore" della società e secondo le percentuali sotto indicate:

part.lla	quote parziali acquisite			quote totali
	Trascrizione. Reg. Gen. 24108 Reg. Part. 15122 del 02.07.2004	Trascrizione Reg. Gen. 20600 Reg. Part. 11334 del 27.04.2007	Trascrizione Reg. Gen. 37300 Reg. Part. 20612 del 28.07.2007	
198	38/100	19/100		57/100
513	21/100	19/100	27/100	67/100
516	21/100	19/100	27/100	67/100

Potenzialità edificatoria

Le varie particelle dei terreni in parola, ricadono urbanisticamente tutte in zona D4.

In base all'art. 124 "Depositi di materiale a cielo aperto" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Comune di Campi Bisenzio, che permette

appunto le attività di:

- deposito,
- magazzinaggio e commercio all'ingrosso di materiali collegati all'attività edilizia,
- attività di lavorazione di minerali non metalliferi,
- rimessaggio di mezzi e dei materiali,
- preparazione di conglomerati cementizi e simili,

è ammessa la realizzazione di:

- a) un manufatto per uffici e custodia, con annesso servizio igienico dotato di doccia, delle dimensioni non eccedenti mq 25 di superficie utile lorda e con altezza massima non superiore a ml 3,50;

b) un manufatto per magazzino con superficie coperta non superiore al 10% dell'area ed altezza massima non superiore a ml 8,00;

c) tettoie aperte su tre lati, con superficie coperta non superiore al 15% dell'area ed altezza massima non superiore a ml 6,00.

L'art. 124 prevede anche che qualora, ai fini dell'ordinata attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, sia necessaria l'attuazione congiunta e coordinata di più aree D4 - come nel caso di specie -, al di là di un piano attuativo, i parametri edificatori di cui ai commi precedenti possono essere incrementati fino al 10%.

#### Situazione al contorno - appetibilità

I terreni in parola si trovano posizionati in corrispondenza dell'asse viario rappresentato dalla via Pistoiese, e vicini a importanti strade di scorrimento e di collegamento, considerate anche le nuove recenti realizzazioni viarie nella zona, che conferiscono una felice localizzazione anche in relazione ai vicini centri urbani (Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Prato).

Si ritiene, per ciò, una intrinseca appetibilità dei beni, stante le possibilità edificatorie con il previsto utilizzo a deposito, magazzinaggio e rimesseggio, oltre all'espletamento di attività produttive e commerciali.

#### Valore attribuibile al bene

Ai fini della determinazione del valore di terreni edificabili e per la stretta correlazione che le rispettive potenzialità edificatorie assumono in

relazione agli strumenti urbanistici, diversificate fra comune e comune e fra le varie zone di un medesimo comune, è ormai riconosciuto come l'utilità del metodo sintetico comparativo abbia poca attinenza in simili casi.

Tale difficoltà pratico-operativa è oltremodo accresciuta oggi in una situazione in cui non sussiste un mercato di scambio di riferimento, nel quale la vivacità delle operazioni di compra vendita possa in qualche modo conferire una ideale assunzione del livello economico per unità di superficie trattata, tanto da poter creare scale di valori comparabili.

Tale metodo viene quindi assunto parzialmente e solo per l'individuazione dei valori afferenti al prodotto edilizio, intesi come futuri costi, risultando i relativi parametri unitari a mq abbastanza consolidati - per lo meno in un determinato bacino d'utenza - rispetto a simili operazioni edilizie.

#### Stima analitica per valore di trasformazione

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

L'equazione generale, in precedenza evidenziata, per poter essere applicata correttamente necessita tuttavia di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale

dell'imprenditore, scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

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

Può pertanto proporsi la seguente formula del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)] / (1 + r)^n$$

o ancor più quella maggiormente appropriata:

$$Va = Vm / (1 + r)^n - (\Sigma K + Ip) / (1 + r)^{n/2} - P / (1 + r)^n$$

deve:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, per eseguire l'operazione e l'inizio di redditività del fabbricato.

Ai fini di un maggior dettaglio, si evidenzia come il binomio  $(1 + r)^n$  applicato al valore del fabbricato Vm ed al profitto dell'imprenditore P con riferimento all'intero periodo di trasformazione, assieme al binomio  $(1 + r)^{n/2}$  applicato ai costi a metà del periodo e quindi calcolati omogeneamente

lungo il periodo di trasformazione, conferiscono alla formula una maggior aderenza alla realtà operativa e quindi alla sperata tendenza del miglior valore ricercato.

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

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

$K_1$  - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

$K_2$  - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

$K_3$  - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) Interessi passivi  $(I_p)$  sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI (BCE);

c) fra i "costi" viene fatto ricadere anche il profitto  $P$  ordinario dell'Imprenditore.

Per la ricerca degli importo dei vari elementi da utilizzare nella predetta formula, avremo:

Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

I valori unitari a mq sono stati assunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio afferenti alla zona del Comune di Campi Bisenzio.

Stante la temporalità d'intervento ipotizzata in n° 2 anni, si è ritenuto di assumere gli odierni valori massimi indicati dall'Agenzia, così da tener

conto di una temporalità nell'andamento degli aumenti dei valori unitari che nel frattempo potranno intervenire.

Pertanto si è valutato:

	<u>valore a mq</u>
- uffici	= € 1.900,00 / mq
- magazzini / tettoie	= € 700,00 / mq
che correlati alle relative superfici eseguibili:	
- uffici	= 27,50 mq
- magazzini / tettoie	= <u>1.749,00 mq</u>
	1.776,50 mq

ne deriva una media ponderata del valore pari ad € 718,57 / mq

Il  $V_m / (1 + r)^n$  ricercato, con l'applicazione di un saggio pari al 3%,

risulta:

$$\text{mq } 1.776,50 \times € 718,57 / \text{mq} / (1 + 3\%)^2 = € 1.203.261,00$$

#### Costi complessivi + interessi passivi per i capitali

I costi complessivi sono rappresentati dai costi tecnici di costruzione inclusi gli oneri professionali in quota parte (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo), a cui occorre aggiungere gli oneri di urbanizzazione.

Si è valutato un costo unitario complessivo pari a € 500,00/mq:

Per quanto attiene agli interessi passivi per i necessari capitali, in considerazione di un andamento del tasso BCE che nel tempo ha subito dei progressivi decrementi, attestandosi ultimamente (ultima modifica al 04 settembre 2014) al valore del 0,05%, si è ipotizzato comunque un complessivo costo del denaro aumentato del medesimo valore, e quindi

pari allo 0,10%, che rapportato alla complessiva superficie fornisce un valore pari ad € 0,68/mq.

Pertanto il costo complessivo a mq di superficie costruibile sarà pari

a:

- costo tecnico di costruzione e oneri di urbanizzazione	€ 500,00 / mq
- costo interessi passivi	€ <u>0,68 / mq</u>
<b>Totale</b>	<b>€ <u>500,68 / mq</u></b>

Il  $(\sum K + Ip) / (1 + r)^{n2}$  ricercato, con l'applicazione di un saggio pari al 3%, risulta quindi:

$$\text{mq } 1.776,50 \times € 500,68/\text{mq} / (1 + 3\%) = € 863.551,47$$

~~A questo punto necessita ricavare il profitto P ordinario~~

dell'imprenditore.

Esso, in linea generale, ma anche correlato alla tipologia e importanza dell'intervento, viene stimato con una oscillazione variabile dal 10 al 25% dell'importo dei costi.

L'odierna situazione economico/imprenditoriale, con le ancora perduranti difficoltà di ricorso al credito, non permette picchi di profitto elevati.

Si ritiene pertanto di attestarsi ad un'aliquota media valutabile nel 10% dei costi, da cui il  $P/(1 + r)^n$  ricercato, con l'applicazione del saggio del 3%, risulta:

$$(\text{mq } 1776,50 \times € 500,68/\text{mq}) \times 10\% / (1 + 3\%)^2 = € 83.839,95$$

Da ciò, il ricercato valore del terreno edificabile, in base alla predetta formula

$$Va = Vm / (1 + r)^n - (\Sigma K + Ip) / (1 + r)^{n/2} - P / (1 + r)^n$$

sarà pari a:

$$Va = € 1.203.261,00 - € 863.551,47 - € 83.839,95 = € 255.869,58$$

e quindi pari al valore di **€ 255.000,00** in cifra tonda.

#### Ispezioni ipotecarie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sono state rintracciate le seguenti ispezioni:

1) Trascrizione a favore del 02/07/2004

- Registro Generale n° 24108

- Registro Particolare n° 15122

- per gli identificativi: Foglio 36 - particelle terreni 198, 508, 513, e 516.

Comune di Campi Bisenzio.

2) Trascrizione a favore del 27/04/2007

- Registro Generale n° 20600

- Registro Particolare n° 11334

- per gli identificativi: Foglio 36 - particelle terreni 198, 511, 513, 514 e 516.

Comune di Campi Bisenzio.

3) Trascrizione a favore del 28/07/2007