

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

=====

FALLIMENTO [REDACTED] s.r.l. in liquidazione (R.F. 14/2014)

=====

Giudice Delegato : Dott.ssa Isabella Mariani

Curatore Fallimentare: Dott. Gino Mazzi, Via G. La Pira 21, Firenze

Consulente Tecnico: Ing. Marco Bartoloni, Via Scipione Ammirato 38, Firenze

=====

STIMA DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] s.r.l. in liquidazione

=====

O - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Bartoloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il nr. 2752, con studio in Firenze Via Scipione Ammirato 38 (tel. 055661868, Fax 055669339, mail: ingmarcobartoloni@virgilio.it , pec: marco.bartoloni@ingpec.eu) riceveva incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Isabella Mariani di procedere alla stima dei beni di proprietà della [REDACTED] utilizzando, per quanto possibile, la perizia redatta dal Geom. Riccardo Nieri (vedi Allegato n.28) nell'ambito dell'esecuzione immobiliare proposta dinanzi al Tribunale di Pisa (RG.N.211/12), procedendo ad una revisione/aggiornamento della stessa per i beni già stimati e stimando gli ulteriori beni non precedentemente valutati.

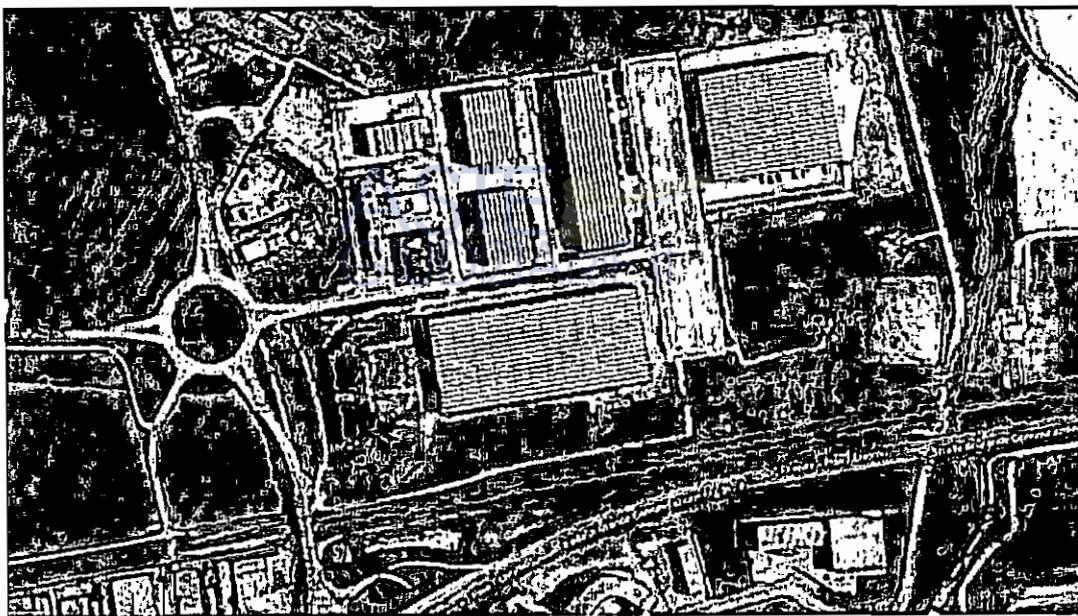
Occorre tener conto del fatto che sono trascorsi quasi due anni fra il conferimento dell'incarico al Geom. Nieri (25 Febbraio 2013) e il momento della stima da parte del sottoscritto (Gennaio 2015), che recentemente è stato adottato il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, che prevede per la zona dell'interporto una specifica scheda di assetto, ed infine che le dinamiche del mercato immobiliare in questo intervallo di tempo hanno comportato inevitabilmente una variazione dei prezzi di mercato. Pertanto si ritiene corretto procedere ad una nuova stima dei beni, possibilmente utilizzando più di un metodo di stima e comparandone i valori; successivamente i risultati ottenuti verranno confrontati con quelli della precedente perizia, della quale si assumono, nell'ottica del quesito del Sig.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice, come dati di fatto e quindi elementi certi (e pertanto senza procedere ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo) tutta la documentazione tecnica riferita nello specifico alla provenienza, alla regolarità urbanistica, alla verifica di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

1 - INQUADRAMENTO GENERALE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della presente valutazione sono ubicati nel comune di San Miniato (PI), in località San Donato, Via Marco Polo, Via Magellano e Via Umberto Nobile e costituiscono parte preponderante di un Piano di Lottizzazione denominato "Scalo Ferroviario" e finalizzato alla creazione di un nuovo interporto. Solo una parte degli immobili previsti nella iniziale lottizzazione sono stati completamente realizzati ed alienati, mentre gli altri risultano ancora non completati, a seguito delle difficoltà economiche della proprietà che hanno comportato l'interruzione delle lavorazioni da oltre due anni fino a giungere poi al fallimento della proprietà, [REDACTED]



Rientrano inoltre di proprietà della [REDACTED] appezzamenti di terreno, censiti al Catasto Terreni di San Miniato nel foglio 5 rappresentati dalle p.lle 229 - 232 - 267 - 271 - 280 - 284 - 286 - 345 - 347 - 378 - 380 - 403 - 405 - 406 - 407 - 409 - 410 - 411 e nel foglio 14 dalle p.lle 1 - 527 - 1354, che non hanno una propria capacità edificatoria in quanto trattasi di aree funzionali alla realizzazione della lottizzazione dell'Interporto con varie destinazioni oppure ex lege (fascia di rispetto dal nastro ferroviario, scalo ferroviario, fascia di salvaguardia e

tutela ambientale e idraulica e vasche di espansione per la mitigazione del rischio idraulico). Anche in questo caso si procederà alla loro stima, sia pure alla luce dei gravami o vincoli su di essi ricadenti. Diverso è il discorso per i terreni individuati dalle particelle 251, 314, 316, 326328, 389, 391, 393, 395, 404, 408 che ricadono nel cosiddetto lotto 6-9 dotati di una propria capacità edificatoria come meglio illustrato in seguito.

Il comune di S. Miniato, sia per collocazione territoriale che per vocazione industriale, è parte integrante del distretto manifatturiero denominato "compensorio del cuoio", che comprende i comuni di Castelfranco di Sotto, Santa Croce sull'Arno, Montopoli Valdarno, Santa Maria a Monte, Fucecchio, S. Miniato e che deriva il suo nome dalla presenza massiccia di concerie e di industrie collegate alla lavorazione delle pelli e del cuoio. Il volume crescente di scambi e di approvvigionamento di merci sviluppato dal compensorio del cuoio all'inizio degli anni 2000, (fino ad allora movimentato soprattutto tramite il sistema viario infrastrutturale su gomma - Superstrada FI-PI-LI e rete autostradale) e la volontà politica di incrementare le potenzialità della New Economy (in questo caso legata alla logistica), favorirono la creazione di un nuovo interporto e un nuovo scalo ferroviario, al fine di incrementare il flusso degli spostamenti e delle movimentazioni su rotaia. Nel 2002 fu quindi approvato un Piano di Lottizzazione che destinava tutto l'intero comparto di progetto "alla logistica e a servizi ad essa complementari e compatibili", tra i quali un ruolo strategico era investito dalla realizzazione dello scalo ferroviario, dell'interporto e di tutti i servizi ad essi connessi. Attualmente l'area risulta ben collegata alle principali reti di mobilità: alla sua sinistra si evidenzia per dimensioni l'importante svincolo stradale che consente la comunicazione con la FI-PI-LI e l'accesso a San Donato e a Santa Croce sull'Arno, mentre a sud scorre un'ampia fascia infrastrutturale costituita dalla Strada di Grande comunicazione FI-PI-LI, dal tratto ferroviario che congiunge Firenze a Pisa e dalla cosiddetta "Bretella del Cuoio", che scorrono pressochè parallele. La zona appare quindi facilmente accessibile tramite le reti ferroviarie, stradali e autostradali, che consentono anche buoni collegamenti con il porto di Livorno e l'aeroporto di Pisa.

A tutt'oggi, come si evince dalla relazione tecnica del Piano Convenzionato di Lottizzazione dell'area destinata a scalo ferroviario-sottozona D6 in San Miniato localita' San

Donato, variante n.2 "... l'area destinata ad attrezzature della logistica e a scalo ferroviario di San Donato, risulta già in gran parte attuata:

a) le opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e verde pubblico) sono state realizzate, collaudate e cedute al Comune di San Miniato;

b) tutte le aree edificabili sono state utilizzate, salvo il lotto n. 1 destinato a distribuzione carburanti;

c) i fabbricati del lotto 2B e dei lotti 7-8 presentano costruzioni iniziate, ma non completate e con lavori fermi da alcuni anni;

d) le casse di compensazione idraulica lungo il torrente Egola e lungo la ferrovia sono state realizzate, ma non ancora completate;

e) lo scalo ferroviario è stato realizzato, ma non risulta ancora attivato.

I fabbricati realizzati sono in buona parte utilizzati, ma la crisi economica degli ultimi cinque anni e i conseguenti fallimenti societari delle principali proprietà degli immobili non ancora completati hanno creato un preoccupante immobilismo dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di degrado complessivo dell'area."

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.0 - PREMessa - Come detto i beni di proprietà del Fallimento [redacted] srl sono costituiti da alcuni immobili che risultavano inseriti all'interno del suddetto Piano di Lottizzazione e posti in San Miniato, località San Donato, in Via Marco Polo e Via Umberto Nobile e finalizzato alla creazione di quell'interporto di cui precedentemente detto. Le relative lavorazioni sono iniziate nel 2006 e si sono interrotte approssimativamente nel 2011 quando alcuni immobili previsti in convenzione erano già stati completati mentre altri non ancora terminati. Sono inoltre beni di proprietà della fallita una vecchia casa colonica, posta nell'area della vasca di espansione n.4 e due distinti appezzamenti di terreno posti al di là della ferrovia e contenuti nel foglio di mappa n.14 del comune di San Miniato.

Nella schematica planimetria successivamente riportata gli immobili di proprietà del Fallimento [redacted] srl sono campiti in grigio mentre gli altri o sono già stati completati ed alienati (vedi lotti n. 2, 3, 4) oppure neppure iniziati (vedi lotto n.1)

Da quanto desunto dagli elaborati grafici forniti dal Progettista e Direttore dei Lavori Arch. [redacted] la superficie complessiva della lottizzazione è pari a 292.554 mq. (vedi

2.1.1. - Descrizione - Il lotto 2A è ubicato in angolo fra la Via Aldo Moro e la Via Magellano; è costituito da una palazzina uffici caratterizzata da una forma planimetrica rettangolare regolare che si sviluppa altimetricamente su tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato destinato a parcheggio per autoveicoli (vedi Allegato n.5). I collegamenti verticali sono garantiti da 4 vani scale e due ascensori. Allo stato attuale risulta pressochè completata la sola struttura intelaiata in c.a. gettata in opera, con solai in latero-cemento e travi in spessore di solaio, ad eccezione della rampa di accesso all'interrato e le scalette e rampe esterne per superare il dislivello fra quota stradale e solaio dell'edificio. Infatti la quota di calpestio del piano Primo (mantenendo la stessa definizione prevista negli elaborati grafici di progetto) è +0,55 e risulta rialzato rispetto alla quota stradale, quotata - 1,15. Ciò è dovuto all'esigenza di garantire la sicurezza idraulica dei nuovi fabbricati, tenuto conto dei battenti idraulici stimati per un periodo di ritorno $Tr = 200$ anni.

2.1.2. - Riferimenti-

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato -

Permesso a Costruire n.603/2006 del 27/6/2007

Variante in corso d'opera n. 2008/332 del 4/11/2009

D.l.A. per Ultimazione Lavori n.337/2011 del 13/5/2011

Richiesta di proroga del termine del titolo edilizio (L. 98/2013 art.30 comma 3) presentata dal Curatore del Fallimento [redacted] s.r.l in data 18/02/2014

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa-

Progetto depositato in data 13/5/2008, pratica n.709/08 numero di protocollo 132541

Relazione di fine lavori depositata in data 25/01/2011, numero di protocollo 17016

Collaudo statico depositato in data 01/02/2011, numero di protocollo 24273.

2.1.3. - Individuazione catastale - I beni in oggetto, regolarmente intestati alla [redacted]

[redacted] per la piena proprietà, sono individuati come segue

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	416		In costr.				Lotto 2A

2.1.4. - Provenienza, regolarità edilizia e urbanistica, servitù attive e passive, formalità e vincoli - Come riportato in premessa, in merito si rimanda integralmente a quanto

individuato dal Geom. Nieri della sua relazione (in cui l'immobile è individuato come Lotto n° 3), senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

2.2 - LOTTO 8A -

2.2.1. - **Descrizione** - Il lotto 8A è ubicato sulla Via Aldo Moro nella zona di ingresso all'Interporto; è costituito da una palazzina uffici caratterizzata da una forma planimetrica ad L oltre ad un piccolo edificio isolato ubicato nella zona più interna prospiciente la S.G.C. FI-PI-LI. La presenza di due giunti sismici intermedi dividono di fatto l'edificio in tre corpi di fabbrica (A, B e C) strutturalmente indipendenti di forma approssimativamente rettangolare allungata ognuno dei quali servito sia da un vano scale che si sviluppa intorno ad un nucleo centrale di forma cilindrica in cemento armato e sia da un ulteriore gruppo scale di forma tradizionale (vedi Allegato n.9). Altimetricamente il lotto 8A si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato destinato a parcheggio per autoveicoli. I collegamenti verticali sono garantiti come detto da sei vani scale e cinque ascensori. Allo stato attuale risulta pressochè completata la sola struttura intelaiata in c.a. gettata in opera, con solai in latero-cemento e travi in spessore di solaio, ad eccezione delle rampe di accesso al piano interrato oltre alle porzioni di solaio che, a piano terra l'atrio di forma circolare fra i corpi A e B. La quota di calpestio del piano Primo (mantenendo la stessa definizione riportata negli elaborati grafici di progetto) è +1,50 e risulta rialzato rispetto alla quota piazzale, quotata -0,20. Ciò è dovuto all'esigenza di garantire la sicurezza idraulica dei nuovi fabbricati, tenuto conto dei battenti idraulici stimati per un periodo di ritorno $T_r = 200$ anni. Si ritiene opportuno rilevare come la quota dell'attuale piano campagna nella relativa sezione trasversale di progetto è individuata a quota -0,75, a testimonianza dei notevoli riporti di materiale che debbono ancora essere previsti sull'area in esame.

Sempre all'interno del lotto 8A è previsto un ulteriore corpo di fabbrica isolato, denominato corpo D, destinato ad uffici e di estensione planimetricamente molto più ridotta rispetto ai precedenti corpi A, B e C. Anch'esso risulta servito sia da un vano scale che si sviluppa intorno ad un nucleo centrale di forma cilindrica in cemento armato e che interessa sia i tre piani fuori terra che il piano parzialmente interrato destinato a parcheggio per autoveicoli. Il

progetto strutturale di riferimento è lo stesso dei precedenti corpi A,B e C. Nell'ampio resede esclusivo è ubicata una cabina ENEL nella zona prospiciente la Via M. Polo. Allo stato attuale risulta pressochè completata la sola struttura intelaiata in c.a. gettata in opera, con solai in latero-cemento e travi in spessore di solaio, ad eccezione delle rampe di accesso al piano interrato. La quota di calpestio di progetto del piano Primo (mantenendo la stessa definizione riportata negli elaborati grafici di progetto) è +1,50 e risulta rialzato rispetto alla quota piazzale, quotata -0,20. Ciò è dovuto all'esigenza di garantire la sicurezza idraulica dei nuovi fabbricati, tenuto conto dei battenti idraulici stimati per un periodo di ritorno $T_r = 200$ anni. Si ritiene opportuno rilevare come la quota dell'attuale piano campagna nella relativa sezione trasversale di progetto è individuata a quota -0,75, a testimonianza dei notevoli riporti di materiale che debbono ancora essere previsti sull'area in esame.

2.2.2. - Riferimenti-

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato –

Corpo "A"

Permesso a Costruire n.604/2006 del 27/6/2007

Variante in corso d'opera n. 2008/559 del 9/12/2009

D.I.A. per Ultimazione Lavori n.338/2011 del 13/5/2011

Richiesta di proroga del termine del titolo edilizio (L. 98/2013 art.30 comma 3) presentata dal Curatore del Fallimento [REDACTED] s.r.l. in data 18/02/2014

Corpo "B"

Permesso a Costruire n.605/2006 del 27/6/2007

Variante in corso d'opera n. 2008/557 del 4/11/2009

D.I.A. per Ultimazione Lavori n.336/2011 del 13/5/2011

Richiesta di proroga del termine del titolo edilizio (L. 98/2013 art.30 comma 3) presentata dal Curatore del Fallimento [REDACTED] s.r.l. in data 18/02/2014

Corpo "C"

Permesso a Costruire n.606/2006 del 27/6/2007

Variante in corso d'opera n. 2008/560 del 9/12/2009

D.I.A. per Ultimazione Lavori n.335/2011 del 13/5/2011

Richiesta di proroga del termine del titolo edilizio (L. 98/2013 art.30 comma 3) presentata dal Curatore del Fallimento [redacted] s.r.l. in data 18/02/2014

Corpo "D"

Permesso a Costruire n.582/2006 del 27/6/2007

Variante in corso d'opera n. 2008/561 del 9/12/2009

D.l.A. per Ultimazione Lavori n.339/2011 del 13/5/2011

Richiesta di proroga del termine del titolo edilizio (L.98/2013 art.30 comma 3) presentata dal Curatore del Fallimento [redacted] s.r.l. in data 18/02/2014

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa (corpi A,B,C,D) -

Progetto depositato in data 13/6/2008, pratica n.953/08 numero di protocollo 163177

Relazione di fine lavori depositata in data 25/01/2011, numero di protocollo 17025

Collaudo statico depositato in data 01/02/2011, numero di protocollo-24295.

Cabina Enel

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato -

Permesso a Costruire n.590/2008 del 15/12/2008 (6/8/2008)

Variante n. 29782 del 4/12/2009

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa-

Progetto depositato in data 21/11/2008 pratica n.1957/08 numero di protocollo 308016

Relazione di fine lavori depositata in data 13/10/2009, numero di protocollo 263966

Collaudo statico depositato in data 30/10/2009, numero di protocollo 280627.

2.2.3. - Individuazione catastale - I beni in oggetto, regolarmente intestati alla [redacted]

[redacted] per la piena proprietà, sono individuati come segue

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	414	1	in costr.				Lotto 8A-a
5	414	2	in costr.				Lotto 8A-b
5	414	3	in costr.				Lotto 8A-c
5	414	4	in costr.				Lotto 8A-d
5	414	5	P.T-1-2, ingresso-iastrico solare a comune al sub.1-2				Lotto 8A parti comuni
5	414	6	P.S1-T-1-2, atrio-scale-iastrico solare a comune a sub.2-3				Lotto 8A parti comuni
5	414	7	P.T- corte a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4.				Lotto 8A parti comuni
5	400	1	Bene Comune Non Censibile				reseda Cab.Enel L8a
5	400	2	D/1			€ 40,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	3	D/1			€ 62,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	4	D/1			€ 40,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	5	D/1			€ 48,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	6	D/1			€ 48,00	Cabina Enel Lotto8a

2.2.4. - Provenienza, regolarità edilizia e urbanistica, servitù attive e passive, formalità e vincoli - Come riportato in premessa, in merito si rimanda integralmente a quanto individuato dal Geom. Nieri della sua relazione (in cui gli immobili sono individuati come Lotti n° 6, 7, 8, 9), senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

2.3 - LOTTO 5 -

2.3.1. - Descrizione - Il lotto 5 è ubicato sulla Via Umberto Nobile; è costituito da un capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 135,00x161,00 m. ed è suddiviso al suo interno in otto unità distinte, di superficie variabile fra i 2.364 mq ai 2.748 mq ognuna delle quali dotate di un proprio blocco servizi (vedi Allegato n.6). L'altezza netta è 10,95 ml, mentre nelle zone di testata è previsto un piano intermedio, con funzione di uffici e wc di superficie limitata, variabile da 104 a 107 mq. ognuno dei quali è accessibile da un proprio vano scale e montacarichi. La struttura è prefabbricata in cemento armato precompresso con copertura a shed, con travi primarie a sezione ad I e ad H, travi secondarie con sezione a V ed elementi terziari piani di completamento in c.a.v. Anche i tamponamenti sono costituiti da pannelli alleggeriti in calcestruzzo. Nell'ampio resede esclusivo insistono una cabina ENEL, un locale pompe antincendio ed una tettoia posta nell'area compresa fra il fabbricato e la vicina casa colonica di cui al successivo punto 2.6. L'immobile risulta essere completato e funzionante, così come le relative aree esterne, ed attualmente locato alla ██████████ s.p.a.

2.3.2. - Riferimenti-

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato -

Permesso a Costruire n.88/2003 del 17/06/2004

Variante in corso d'opera n. 2007/419 del 10/10/2007

D.I.A. per Ultimazione Lavori n.511/2009 del 4/11/2009

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa-

Progetto depositato in data 21/12/2007 pratica n.2398/07 numero di protocollo 336684

Relazione di fine lavori depositata in data 17/11/2009, numero di protocollo 297243

Collaudo statico depositato in data 4/12/2009, numero di protocollo 315937.

Cabina Enel

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato -

Permesso a Costruire n.589/2008 del 15/ 12/2008 (6/ 8/2008)

Variante n. 29782 del 4/ 12/2009

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa-

Progetto depositato in data 21/ 11/2008 pratica n.1955/08 numero di protocollo 307983

Relazione di fine lavori depositata in data 13/ 10/2009, numero di protocollo 263954

Collaudo statico depositato in data 30/ 10/2009, numero di protocollo 280617.

2.3.3. - Individuazione catastale - I beni in oggetto, regolarmente intestati alla

per la piena proprietà, sono individuati come segue

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	396	1	area urbana		504 m ²		Lotto 5 -
5	396	2	area urbana		321 m ²		Lotto 5 -
5	396	3	area urbana		321 m ²		Lotto 5 -
5	396	4	area urbana		321 m ²		Lotto 5 -
5	396	5	area urbana		1431 m ²		Lotto 5 -
5	396	6	area urbana		1087 m ²		Lotto 5 -
5	396	7	area urbana		1087 m ²		Lotto 5 -
5	396	8	area urbana		1087 m ²		Lotto 5 -
5	396	9	area urbana		1948 m ²		Lotto 5 -
5	396	10	area urbana		928 m ²		Lotto 5 -
5	396	11	area urbana		539 m ²		Lotto 5 -
5	396	12	area urbana		1509 m ²		Lotto 5 -
5	396	13	area urbana		1014 m ²		Lotto 5 -
5	396	14	D/7			€ 20.265,00	Lotto 5 -
5	396	15	D/7			€ 20.118,00	Lotto 5 -
5	396	16	D/7			€ 20.008,00	Lotto 5 -
5	396	17	D/7			€ 20.307,00	Lotto 5 -
5	396	19	D/7			€ 22.113,00	Lotto 5 -
5	396	20	D/7			€ 21.868,00	Lotto 5 -
5	396	21	D/7			€ 21.861,00	Lotto 5 -
5	396	22	D/7			€ 21.994,00	Lotto 5 -
5	396	35	D/1			€ 38,00	Cabina Enel Lotto 5
5	396	36	D/1			€ 66,00	Cabina Enel Lotto 5
5	396	37	D/1			€ 28,00	Cabina Enel Lotto 5
5	396	38	D/1			€ 48,00	Cabina Enel Lotto 5
5	396	39	D/1			€ 48,00	Cabina Enel Lotto 5
5	396	40	D/1			€ 48,00	Cabina Enel Lotto 5
5	396	41	Bene Comune Non Censibile				resede Cab. Enel L 5
5	396	18	area urbana		889 m ²		Lotto 5 -
5	396	23	area urbana		1136 m ²		Lotto 5 -
5	396	24	area urbana		549 m ²		Lotto 5 -
5	396	25	area urbana		1757 m ²		Lotto 5 -
5	396	26	area urbana		1279 m ²		Lotto 5 -
5	396	27	area urbana		1279 m ²		Lotto 5 -
5	396	28	area urbana		1466 m ²		Lotto 5 -
5	396	29	area urbana		647 m ²		Lotto 5 -
5	396	30	area urbana		442 m ²		Lotto 5 -
5	396	31	area urbana		321 m ²		Lotto 5 -
5	396	32	area urbana		321 m ²		Lotto 5 -
5	396	33	area urbana		114 m ²		Lotto 5 -
5	396	34	area urbana		1265 m ²		Lotto 5 -

2.3.4. - Provenienza, regolarità edilizia e urbanistica, servitù attive e passive, formalità e

pag.11

vincoli - Come riportato in premessa, in merito si rimanda integralmente a quanto individuato dal Geom. Nieri della sua relazione (in cui l'immobile è individuato come Lotto n° 1), senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

2.4 - LOTTO 7-8 -

2.4.1. - **Descrizione** - Il lotto 7-8 è costituito da un capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 259,00x118,80 m. per circa 30.800 mq di superficie ed è suddiviso al suo interno in dodici unità distinte, di superficie variabile fra i 2.360 mq ai 2.490 mq ognuna delle quali dotate di un proprio blocco servizi (vedi Allegato n.8). L'altezza media varia fra 10,80 e 11,20 ml, mentre, limitatamente alle zone di testata, è previsto un piano intermedio, con funzione di uffici di superficie contenuta, variabile da 274 a 276 mq., ognuno dei quali è accessibile da un proprio vano scale e montacarichi. La struttura è prefabbricata in cemento armato precompresso con copertura a shed, con travi primarie a sezione ad I e ad H, travi secondarie con sezione a V ed elementi terziari piani di completamento in c.a.v. Anche i tamponamenti sono costituiti da pannelli alleggeriti in calcestruzzo parte con finitura liscia e parte in ghiaiato. Nell'ampio resede esclusivo insiste una cabina ENEL nella zona compresa fra l'edificio e la Via Umberto Nobile.

Allo stato attuale risulta essere stata completata solamente la struttura in c.a. prefabbricato con i pannelli esterni di tamponamento, mentre per quanto concerne la pavimentazione è stato effettuato esclusivamente il riempimento con spezzato di cava.

La quota di calpestio di progetto del P.Terreno è +0,00 e risulta rialzato rispetto alla quota piazzale, quotata -1,20. Ciò è dovuto all'esigenza di garantire la sicurezza idraulica dei nuovi fabbricati, tenuto conto dei battenti idraulici stimati per un periodo di ritorno $T_r = 200$ anni.

2.4.2. - Riferimenti-

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato -

Permesso a Costruire n.81/2003 del 17/06/2004

Permesso a Costruire n.581/2006 rilasciato il 28/6/2007

Variante in corso d'opera n. 420/2007 del 10/10/2007 e n. 647/2007 del 27/3/2008.

S.C.I.A. n.784/2008 del 13/12/2011 per variante in corso d'opera per modifiche interne e prospettiche

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa-

Progetto depositato in data 13/05/2008 pratica n.707/08, numero di protocollo 132516

Relazione di fine lavori depositata in data 02/07/2010, numero di protocollo 176744

Collaudo statico depositato in data 5/10/2019, numero di protocollo 254255.

S.C.I.A. n.784/2011 del 13/12/2011 "Variante in corso d'opera per modifiche interne e prospettiche"

Cabina Enel

Progetto architettonico presentato al Comune di San Miniato -

Permesso a Costruire n.588/2008 del 15/12/2008

Variante n. 29784 del 4/12/2009

Progetto strutturale depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pisa-

Progetto depositato in data 21/11/2008 pratica n.1956/08 numero di protocollo 308007

Relazione di fine lavori depositata in data 13/10/2009, numero di protocollo 263961

Collaudo statico depositato in data 30/10/2009, numero di protocollo 280620.

2.4.3. - Individuazione catastale - I beni in oggetto, regolarmente intestati alla

per la piena proprietà, sono individuati come segue

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	415		in ccstr.				Lotto 7-8
5	402	1	Bene Comune Non Censibile				resede Cab.Enel L7-8
5	402	2	D/1		€	40,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	3	D/1		€	62,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	4	D/1		€	24,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	5	D/1		€	48,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	6	D/1		€	48,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	7	D/1		€	48,00	Cabina Enel Lotto7-8

2.4.4. - Provenienza, regolarità edilizia e urbanistica, servitù attive e passive, formalità e vincoli - Come riportato in premessa, in merito si rimanda integralmente a quanto individuato dal Geom. Nieri della sua relazione, (in cui l'immobile è individuato come Lotto n° 2) senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

2.5 - LOTTO 6 - 9

2.5.1. - **Descrizione** - Il lotto 6-9 nell'originario progetto della lottizzazione "Scalo Ferroviario" doveva risultare ineditato, essendo stato destinato come area di stoccaggio dei containers provenienti dall'adiacente scalo ferroviario a servizio del comparto in questione; all'interno della stessa area era previsto, dopo un breve tratto curvilineo, l'arrivo dei binari per facilitare il carico e scarico merci (vedi Allegato n.7). Ferrovie dello Stato ha ritenuto non attuabile la soluzione proposta con specifico riguardo alla parte in curva (forma, dislivelli, raggio di curvatura, ingerenze con reti di gasdotto e oleodotto) proponendo l'allungamento dei tre binari e mantenendoli rettilinei e con una nuova zona di stoccaggio containers vicino ai binari stessi. In data 22/2/2009 il Progettista e Direttore dei Lavori Arch. [REDACTED] presentava al Comune di San Miniato una variante in corso d'opera che prevedeva, fra l'altro, la modifica della area di stoccaggio dei containers, nel rispetto delle indicazioni fornite da Ferrovie dello Stato, in modo da permettere, all'interno del lotto 6, la possibilità di edificare un nuovo edificio industriale. Tale eventualità era subordinata necessariamente sia ad una variante al Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato e sia ad una modifica dell'elettrodotto 132 kV RFI che attraversa l'area e che prevedeva, proprio all'interno del lotto 6, lo spostamento di un traliccio (denominato sostegno n.54). A tal fine veniva predisposta specifica convenzione con RFI per procedere in tal senso, senza tuttavia che venga data concreta attuazione a tale proposta.

2.5.2. - **Previsioni urbanistiche** - Il Comune di San Miniato recepisce sostanzialmente le modifiche previste nella Variante [REDACTED] e la recente variante al R.U. del Comune di San Miniato, attraverso la già citata scheda di Assetto CT1 - Polo della Logistica, prevede per il lotto in oggetto, su una superficie fondiaria di mq. 33.190, la possibilità di edificare un edificio industriale da destinarsi a logistica per una superficie coperta di mq.19.836, limitando alla porzione prospiciente i binari ferroviari, individuata dal Lotto n.9, su una superficie di 6.896 mq., lo scalo ferroviario e l'area di stoccaggio.

2.5.3. - **Individuazione catastale** - I beni in oggetto, regolarmente intestati alla [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, sono individuati come segue

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito		Localizzazione
					Dominicale	Agrario	
5	251	semin./arbor.	2	11313	€ 60,30	€ 33,64	Lotto 6-9
5	214	seminativo	2	1450	€ 7,34	€ 5,24	Lotto 6-9
5	216	seminativo	2	6425	€ 32,52	€ 23,23	Lotto 6-9
5	326	semin./arbor.	2	2520	€ 13,01	€ 7,16	Lotto 6-9
5	328	semin./arbor.	2	2755	€ 13,58	€ 7,76	Lotto 6-9
5	383	seminativo	2	127	€ 0,64	€ 0,46	Lotto 6-9
5	391	semin./arbor.	1	34	€ 0,26	€ 0,13	Lotto 6-9
5	393	seminativo	2	530	€ 2,68	€ 1,92	Lotto 6-9
5	395	seminativo	2	9365	€ 47,40	€ 33,86	Lotto 6-9
5	404	semin./arbor.	2	2978	€ 20,13	€ 11,30	Lotto 6-9
5	408	seminativo	2	15	€ 0,08	€ 0,05	Lotto 6-9

2.5.4. - Provenienza, servitù attive e passive, formalità e vincoli -

Provenienza

Atto di compravendita Notaio D' Ambrosi del 22/ 12/ 2006 (rep. n°33016) trascritto a Livorno il 29/ 12/ 2006 al reg. part. n° 15683, per le p.lle ex 302, ex 298, ex 308, ex 313 del C.T.

Atto di compravendita Notaio Rosselli del 20/ 12/ 2006 (rep. n°30989/ 11468) trascritto a Livorno il 12/ 01/ 2007 al reg. part. n° 398, per quanto attiene le particelle 404, 408 del C.T.

Servitù attive e passive

I beni sopradescritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza e in particolare:

- Trascrizione accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 27/7/1978 al reg. part. n° 4908 relativa alla costituzione, del [REDACTED] avente per scopo la promozione dello sviluppo industriale dei terreni aderenti il Consorzio stesso, atto a rogito Notaio Navetta di Firenze del 3/7/1978 rep. 9914

- I beni sopradescritti fanno parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di San Miniato, come da atto Notaio Rosselli del 16/12/2002 (rep. n° 24464) trascritto a Livorno il 13/1/2003 al reg. part. n° 359, che prevede a carico dei lottizzanti una serie di oneri fra cui la cessione gratuita al comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4), opere che verranno assunte a pieno carico dai lottizzanti (art.5); anche l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria è a completo carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa anche dopo che le opere stesse saranno prese in consegna dal Comune (art.12). Tali opere comprendono anche gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico e quelle per la riduzione dell'impatto acustico

In base alle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia dell'Entrate e Territorio di Livorno si deduce quanto segue.

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Livorno in data 26/11/2010 al reg. part. n°4874, reg. gen. n° 21029 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze rep. 15359/2010 del 24/11/2010

Trascrizioni contro

- Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Livorno in data 14/6/2012, reg. part. n° 6172, reg. gen. 8389, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, rep. 7177/2012 del 12/06/2012

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Livorno in data 03/11/2014, reg. part. n° 9637, reg. gen. 13432, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, rep. 20/2014 del 15/01/2014

2.6 - LOTTO Casa Colonica

2.6.1. - Descrizione - Si tratta di una vecchia casa colonica ubicata nella zona compresa fra il lotto 5 e la Via Arginale Est lungo il torrente Egola; l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e caratterizzato da uno sviluppo planimetrico ad L in di cui si individua chiaramente il corpo originario, prospiciente la Via Arginale Est, con forma rettangolare compatta e caratterizzato da un tetto a padiglione, a cui risulta essere stata successivamente aggiunta una propaggine di forma rettangolare allungata che si sviluppa verso il lotto 5. Sulla base di quanto rilevato nel sopralluogo in situ, dalle planimetrie catastali e dalle relative visure richieste all'Agenzia del Territorio, l'immobile consta di un piano terra a destinazione magazzino (categoria C2 – magazzini e locali di deposito) mentre il piano primo prevede due distinte unità immobiliari a destinazione residenziale (categoria A2 – abitazioni di tipo civile). Nel resede risulta presente un piccolo manufatto, costituito da due vani ad uso magazzino regolarmente accatato (P.IIa365 sub.7) mentre si rilevano alcune baraccature e tettoie in struttura precaria (lamiera metallica) che non risultano essere presenti nelle planimetrie catastali e realizzate abusivamente. Il piano terreno consta di quattro distinte unità immobiliari di cui, partendo dall'interno del lotto e proseguendo verso la via Arginale Est, la prima costituita da un unico vano destinato a magazzino (P.IIa 365 sub.3) e analogamente la seconda costituita da un unico vano destinato a magazzino (P.IIa 365 sub.4), mentre la terza prevede una ampia stalla, un piccolo porcile ed un locale magazzino (P.IIa 365 sub.5); infine la quarta unità consta di quattro locali destinati a magazzino (P.IIa 365

sub.6). Nel corso del sopralluogo è stato possibile visionare esclusivamente solo una parte dell'unità direttamente accessibile dal vano scale (p.lla 365 sub.6) e quella di estremità verso il lotto 6 (p.lla 365 sub.3) dal momento che le altre risultavano chiuse con lucchetto e la cui chiave non è nella disponibilità della moglie del locatario, presente al sopralluogo e che ha permesso l'accesso ai suddetti locali. Gli ambienti visionati presentano uno stato di conservazione mediocre e risultano utilizzati come depositi in cui sono accatastati in maniera disordinata materiali di vario genere. Al piano primo si accede attraverso un vano scale comune (p.lla 365 sub.2) dal quale, attraverso un piccolo ingresso si accede a due distinte unità immobiliari. Alla prima, ubicata nel corpo originario del fabbricato, (P.lla 365 sub.9), si accede direttamente in un ampio soggiorno, intorno al quale si sviluppano tre camere da letto, la cucina e un piccolo bagno wc mentre la seconda (P.lla 365 sub.8) è costituita da locale di disimpegno che presegue in un corridoio lungo e stretto da cui si accede a tre camere da letto ubicate verso Nord; il corridoio sbocca in una ampio soggiorno su cui si affacciano una cucina ed un bagno wc; dall'ingresso condominiale si accede direttamente anche ad un locale di sgombero facente parte della stessa unità. Dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2015 si è potuto rilevare come, in generale, lo stato conservativo dell'immobile risulti in generale scadente e solamente all'interno dell'unità immobiliare a piano primo prospiciente la Via Arginale Est (p.lla 365 sub.9) siano stati effettuati negli anni alcuni interventi mirati di manutenzione ordinaria direttamente dall'inquilino. Per quanto potuto verificare nel corso del sopralluogo suddetto, esistono gravi carenze da un punto di vista impiantistico ed il controsoffitto in cartongesso evidenzia alcune zone di infiltrazioni dalla copertura la quale, per quanto potuto verificare dall'unica stanza in cui la stessa sia visibile e da una analisi visiva dall'esterno, risulta in cattive condizioni.

Quanto sopra si evince anche dalla documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo e che viene allegata alla presente (vedi Allegato n.7).

2.6.2. - Previsioni urbanistiche – Secondo le previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico l'immobile in questione è escluso dalla già citata scheda di Assetto CT1 – Polo della Logistica e rientra nella connessione a dominante naturalistica del corridoio ecologico lungo il torrente Egola. In particolare si tratta della più ampia "Connessione a dominante naturalistica

all'interno dell'UTOE', che può essere quindi assimilabile a parco urbano, "con aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature ludiche e ricreative quali chioschi per il ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e alla gestione di tali aree".

2.6.3. - Individuazione catastale - I beni in oggetto, regolarmente intestati alla

per la piena proprietà, sono individuati come segue

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	365	1	Bene Comune Non Censibile				reseda casa colonica
5	365	2	Bene Comune Non Censibile				parti comuni colonica
5	365	3	C/2	5	21 m ²	€ 105,20	casa colonica
5	365	4	C/2	5	29 m ²	€ 145,28	casa colonica
5	365	5	C/2	2	107 m ²	€ 221,04	casa colonica
5	365	6	C/2	2	118 m ²	€ 243,77	casa colonica
5	365	7	C/2	5	24 m ²	€ 120,23	casa colonica
5	365	8	A/2	3	8,5 vani	€ 831,88	casa colonica
5	365	9	A/2	3	6,5 vani	€ 836,15	casa colonica

2.6.4. - Provenienza, servitù attive e passive, formalità e vincoli -

Provenienza

Atto di compravendita Notaio Rosselli del 20/12/2006 (rep. n°30989/11468) trascritto a Livorno il 12/01/2007 al reg. part. n° 398. (vedi Allegato n.27)

Servitù attive e passive

Dall'atto di compravendita suddetto si evince che i beni in questione godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive e in particolare:

- servitù per la posa di condotta di idrocarburi a favore della

trascritta a Livorno in data 22/5/1970 al reg. part. n° 2799, in data 21/5/1970 al reg. part. n° 2764 e in data 9/2/1972 al reg. part. n° 854 gravati sulla part. 250;

L'immobile è locato al sig. in forza di un contratto di locazione stipulato con la precedente proprietaria sig.ra (vedi Allegato n.26). Più nel dettaglio l'oggetto del contratto riguardava "...una porzione di un fabbricato rurale per mq.130 sito in Via Arginale Est n.116, San Donato - San Miniato..." Il contratto prevedeva una durata di 4 anni a decorrere dal 1 Ottobre 1994 con un canone di locazione annuo di lire 2.000.000 (duemilioni) e intendendosi tacitamente rinnovato qualora non venga data disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Successivamente, in data 05-10-2004 la proprietaria, in riferimento al contratto stipulato di cui sopra, concedeva al conduttore un fondo (per circa 110 mq), accessorio all'abitazione

adiacente per deposito. Al riguardo va rilevato come la mancanza nel contratto di locazione sia di qualsiasi riferimento catastale che di una planimetria allegata, impedisce una chiara identificazione sia dell'oggetto dell'originario contratto che della successiva estensione, dal momento che la effettiva consistenza planimetrica dell'immobile è più del doppio di quella riportata nel contratto di locazione e nella successiva integrazione.

L'immobile veniva successivamente acquistato dalla [REDACTED] nell'ambito della lottizzazione dell'Interporto con Atto di compravendita Notaio Rosselli del 20/12/2006 (rep. n°30989/11468) trascritto a Livorno il 12/01/2007 al reg. part. n° 398. A fine 2007 la [REDACTED] promuoveva, nei confronti del conduttore, istanza di sfratto per "palese violazione del contratto di affitto" per diversa destinazione d'uso (da residenziale a commerciale) dallo stesso esercitata (vedi Allegato n.26). Allo stato attuale la causa è ancora in essere presso il Tribunale di Pisa che ha rinviato la prossima udienza nel 2016: è pertanto lecito attendersi il pronunciamento della sentenza non prima del 2017.

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo del 9/1/2015 l'immobile è interamente utilizzato dal conduttore.

In base alle note delle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia dell'Entrate e Territorio di Livorno si deduce quanto segue.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 29/12/2006 al reg. part. n°6788, reg. gen. n° 27740 Pubblico Ufficiale D'Ambrosi Francesco rep. 33018/13328 del 22/12/2006

Successivi documenti correlati:

Annotazione n.5153 del 27/11/2007 (erogazione parziale)

Annotazione n.2364 del 07/08/2008 (erogazione parziale)

Annotazione n.56 del 09/01/2009 (restrizione di beni)

Annotazione n.992 del 19/03/2009 (restrizione di beni)

Annotazione n.993 del 19/03/2009 (riduzione di somma)

Annotazione n.4062 del 27/11/2009 (erogazione parziale)

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/11/2010 al reg. part. n°4874, reg.

gen. n° 21029 Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze rep. 15359/2010 del 24/11/2010

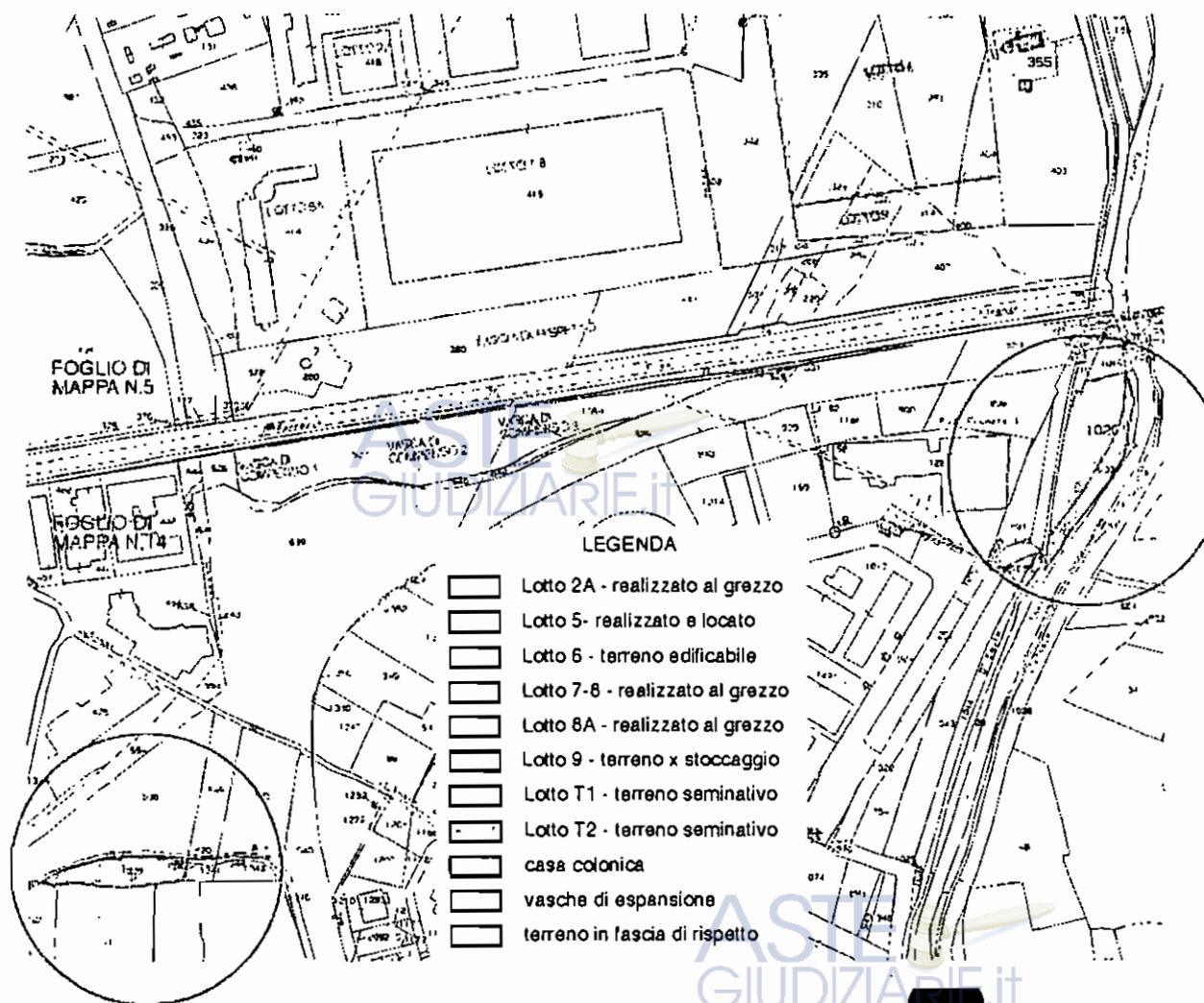
Trascrizioni contro

- Atto di compravendita Notaio Rosselli del 20/12/2006 (rep. n. 30989/11468) trascritto a Livorno il 12/01/2007 al reg. part. n° 398, reg. gen. n° 709.

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto a Livorno il 14/06/2012, reg. part. n. 6172, reg. gen. n. 8389, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, rep. 7177/2012 del 12/06/2012

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Livorno in data 03/11/2014, reg. part. n° 9637, reg. gen. 13432, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, rep. 20/2014 del 15/01/2014

APPEZZAMENTI DI TERRENO - LOTTI T1 E T2



2.7 - LOTTO T1

2.7.1. - **Descrizione** - Si tratta di un appezzamento di terreno approssimativamente pianeggiante, incolto, di forma irregolare allungata situato nel Comune di San Miniato nella

zona compresa fra via Arginale Est e la linea ferroviaria e più nello specifico è ubicato fra il torrente Egola e la strada vicinale d'Egola.

2.7.2. - **Individuazione catastale** - Da un punto di vista catastale esso è individuato al Catasto Terreni da quattro distinte particelle per una superficie complessiva di mq 7.420

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito		Localizzazione
					Dominicale	Agrario	
14	1035	canneto	C	341	€ 1,41	€ 0,53	lungo Egola
14	1036	canneto	C	243	€ 1,03	€ 0,39	lungo Egola
14	1020	seminativo	2	4715	€ 24,35	€ 17,05	lungo Egola
14	1021	seminativo	2	2115	€ 10,92	€ 7,65	lungo Egola

2.7.3. - **Previsioni urbanistiche** - Secondo le previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico le particelle in questione faranno parte delle Reti Ambientali (art. 127 N.T.A.) ed in particolare della connessione a dominante naturalistica del corridoio ecologico lungo il torrente Egola. In particolare si tratta di "Connessione a dominante naturalistica all'interno dell'UTOE", che può essere quindi assimilabile a parco urbano, "con aree di sosta, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature ludiche e ricreative quali chioschi per il ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e alla gestione di tali aree".

2.7.4 - **Provenienza, servitù attive e passive, formalità e vincoli** - Come riportato in premessa, in merito si rimanda integralmente a quanto individuato dal Geom. Nieri della sua relazione (in cui il bene è individuato come Lotto n° 4), senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

2.8 - LOTTO T2

2.8.1. - **Descrizione** - Si tratta di un appezzamento di terreno approssimativamente pianeggiante, incolto, di forma irregolare allungata situato nel Comune di San Miniato nella zona compresa fra via Arginale Est e la linea ferroviaria e più nello specifico è ubicato nella zona compresa fra la Strada Vicinale Pruneta e la Strada Provinciale di Giuncheto.

2.8.2. - **Individuazione catastale** - Da un punto di vista catastale esso è individuato al Catasto Terreni da due distinte particelle per una superficie complessiva di mq 2.690

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito		Localizzazione
					Dominicale	Agrario	
14	1329	seminativo	2	2437	€ 12,59	€ 8,81	sotto Strada Pruneta
14	1340	seminativo	2	253	€ 1,31	€ 0,91	sotto Strada Pruneta

2.8.3. - **Previsioni urbanistiche** - Secondo le previsioni del nuovo Regolamento Urbanistico

del Comune di San Miniato le particelle in questione fanno parte della zona TIP 1-ROMAIANO, "Area della trasformazione a destinazione commerciale-direzionale", normata dall'art. 105 delle N.T.A., le cui indicazioni sono contenute nella scheda di assetto di cui all'allegato 1. delle suddette N.T.A. Si tratta quindi di un'area di completamento dell'insediamento industriale Egola Nord, "la cui trasformazione è finalizzata a reperire ed individuare nuove aree per insediamenti produttivi con la realizzazione della necessaria mitigazione visiva rispetto alle principali direttrici di comunicazione stradale (che andrà a costituire invariante strutturale) e ad adeguata dotazione di standard a verde e a parcheggio.

2.8.4 - Provenienza, servitù attive e passive, formalità e vincoli -

Come riportato in premessa, in merito si rimanda integralmente a quanto individuato dal Geom. Nieri della sua relazione (in cui il bene è individuato come Lotto n° 5), senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

2.9 - APPEZZAMENTI DI TERRENO RELATIVI ALLA FASCIA DI RISPETTO E ALLE VASCHE DI COMPENSO

2.9.1. - Descrizione - Si tratta come detto di una serie di appezzamenti di terreno approssimativamente pianeggianti, incolti, situati nel Comune di San Miniato che separano la Ferrovia Pisa-Firenze dai lotti dell'Interporto e che rientrano nella cosiddetta fascia di rispetto del nastro ferroviario (trattasi delle particelle 229 - 232 - 267 - 271 - 280 - 284 - 286 - 345 - 347 - 378 - 380 - 407 del foglio n.5) oppure costituiscono le vasche di compenso necessarie alla mitigazione del rischio idraulico espressamente previste dalla convenzione della lottizzazione (trattasi delle p.lle 403 - 405 - 406 - 409 - 410 - 411 del foglio n.5 e delle p.lle . 1- 527 - 1354 del foglio 14).

2.9.2. - Individuazione catastale - Da un punto di vista catastale occorre precisare che le p.lle 229 e 232 foglio 5 sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di San Miniato quali aree urbane mentre le altre sono censite al Catasto Terreni del Comune di San Miniato.

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	229		area urbana		1035 m ²		terreno fra L6 e ferrov.
5	232		area urbana		680 m ²		terreno fra L6 e ferrov.

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito		Localizzazione
					Dominicale	Agrario	
5	267	seminativo	2	7875	€ 39,86	€ 28,47	terreno fra 7-8 e ferrovia
5	271	seminativo	2	685	€ 3,47	€ 2,48	terreno fra 7-8 e ferrovia
5	280	semin./arbor.	3	2895	€ 10,26	€ 5,98	terreno fra 8A e ferrovia
5	345	seminativo	2	10	€ 0,05	€ 0,04	Incrocio Vie M.Polo e Magellano
5	347	seminativo	2	10	€ 0,05	€ 0,04	Incrocio Vie M.Polo e Magellano
5	286	semin./arbor.	3	1220	€ 4,41	€ 2,52	terreno fra 6 e ferrovia
5	284	semin./arbor.	2	1990	€ 10,28	€ 5,65	terreno fra 6 e ferrovia
14	527	seminativo	2	11400	€ 58,88	€ 41,21	vasca di compenso 1 e 2
14	1	seminativo	3	140	€ 0,50	€ 0,36	vasca di compenso 3
14	1354	seminativo	2	5279	€ 26,72	€ 19,08	vasca di compenso 3
5	378	seminativo	2	1987	€ 10,06	€ 7,18	terreno fra 8A e ferrovia
5	380	seminativo	2	14893	€ 75,38	€ 53,84	terreno fra 7-8 e ferrovia
5	403	semin./arbor.	2	17679	€ 89,48	€ 50,22	vasca di compenso 4
5	405	semin./arbor.	1	4035	€ 31,26	€ 15,63	vasca di compenso 4
5	406	semin./arbor.	1	165	€ 1,28	€ 0,64	vasca di compenso 4
5	407	seminativo	2	7390	€ 37,40	€ 26,72	terreno fra 6 e ferrovia
5	409	semin./arbor.	1	19548	€ 151,44	€ 75,72	vasca di compenso 4
5	410	semin./arbor.	1	515	€ 3,99	€ 1,99	vasca di compenso 4
5	411	semin./arbor.	1	27	€ 0,21	€ 0,10	vasca di compenso 4

2.9.3. - **Previsioni urbanistiche** - Come precedentemente accennato tali terreni hanno destinazione agricola e non è prevista alcuna possibilità di edificazione.

2.9.4. - **Provenienza, servitù attive e passive, formalità e vincoli** -

Provenienza

Atto di compravendita Notaio D' Ambrosi del 22/12/2006 (rep. n° 33016) trascritto a Livorno il 29/12/2006 al reg. part. n° 15683, per le p.lle 267, 271, 280, 345, 347, 378, 380 F. 5 del C.T.

Atto di compravendita Notaio D' Ambrosi del 27/3/2007 (rep. n° 33608) trascritto a Livorno il 2/4/2007 al reg. part. n° 3503, per le p.lle 1 e 527 e 1354 Foglio 14

Atto Notaio D' Ambrosi del 26/3/2007 (rep. n° 33527) per le part.lle 284, 286 Foglio 5

Atto Notaio D' Ambrosi del 01/01/2007 (rep. n° 33012) per la particella 407 Foglio 5

Atto Notaio Rosselli del 15/1/2007 (rep. n° 30989) per le particelle 403, 405, 406 Foglio 5

Atto di fusione di società per incorporazione Notaio Palazzo del 26/4/2007 (rep. n° 60253) trascritto a Livorno il 3/5/2007 al reg. part. n° 4653, per le p.lle 409, 410, 411.F.5 del C.T.

Servitù attive e passive

Dall'atto Notaio D' Ambrosi del 22/12/2006 (rep. n° 33016) si evince che i beni in questione godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive e in particolare: servitù per la posa di condotta di idrocarburi a favore dell:

trascritta a Livorno in data 22/5/1970 al reg. part. n° 2799, in data 21/5/1970 al reg. part. n° 2764 e in data 9/2/1972 al reg. part. n° 854;

Con atto d'obbligo Notaio Rosselli del 28/7/2003 trascritto a Livorno il 30/7/2003 al reg.

part. n° 7791, i lottizzanti e loro aventi causa si impegnavano a realizzare lo scalo ferroviario, ad oggi ancora da completare, e a traslare due tralicci dell'energia elettrica.

Con atto di compravendita Notaio D'Ambrosi del 27/3/2007 (rep. n° 33608) trascritto a Livorno il 2/4/2007 al reg. part. n° 3503 i beni sopradescritti gode di servitù attive finora esercitate ed è gravato da servitù passive e in particolare le p.lle 1 e 527 Foglio 14, sono gravate da trascrizione accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Livorno in data 27/7/1978 al reg. part. n° 4908 relativa alla costituzione del [REDACTED] avente per scopo la promozione dello sviluppo industriale dei terreni aderenti il Consorzio stesso, atto a rogito Notaio Navetta di Firenze del 3/7/1978. Inoltre i beni sopradescritti fanno parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di San Miniato, (atto Notaio Rosselli del 16/12/2002 - rep. n° 24464) trascritto a Livorno il 13/1/2003 al reg. part. n° 359. Con detta convenzione i lottizzanti si impegnavano a lottizzare un'area destinata a interporto con scalo ferroviario, nonché a mantenere le opere di urbanizzazione compreso le vasche di compensazione idraulica, quale mitigazione del rischio idraulico.

2.10 – RIEPILOGO DELL'INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA FALLITA

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Reddito		Localizzazione
					Dominicale	Agrario	
5	267	seminalivo	2	7875	€ 39,86	€ 28,47	terreno fra 7-8 e ferrovia
5	271	seminalivo	2	885	€ 3,47	€ 2,48	terreno fra 7-8 e ferrovia
5	280	semin./arbor.	3	2895	€ 10,26	€ 5,08	terreno fra 8A e ferrovia
5	345	seminalivo	2	10	€ 0,05	€ 0,04	incrodo Via M.Polo e Magellano
5	347	seminalivo	2	10	€ 0,05	€ 0,04	incrodo Via M.Polo e Magellano
5	251	semin./arbor.	2	11913	€ 60,30	€ 33,84	Lotto 6-9
5	314	seminalivo	2	1450	€ 7,34	€ 5,24	Lotto 6-9
5	316	seminalivo	2	6425	€ 32,52	€ 23,23	Lotto 0-9
5	326	semin./arbor.	2	2520	€ 13,01	€ 7,18	Lotto 0-9
5	328	semin./arbor.	3	3755	€ 13,58	€ 7,78	Lotto 0-9
5	286	semin./arbor.	3	1220	€ 4,41	€ 2,52	terreno fra 6 e ferrovia
5	284	semin./arbor.	2	1890	€ 10,26	€ 5,65	terreno fra 6 e ferrovia
14	527	seminalivo	2	11400	€ 58,88	€ 41,21	vasca di compenso 1 e 2
14	1	seminalivo	3	140	€ 0,50	€ 0,36	vasca di compenso 3
14	1035	canotto	U	341	€ 1,41	€ 0,53	lungo Egola
14	1036	canotto	U	249	€ 1,03	€ 0,39	lungo Egola
14	1020	seminalivo	2	4715	€ 24,35	€ 17,05	lungo Egola
14	1021	seminalivo	2	2115	€ 10,92	€ 7,65	lungo Egola
14	1354	seminalivo	2	5279	€ 28,72	€ 19,08	vasca di compenso 3
14	1339	seminalivo	2	2437	€ 12,59	€ 8,61	sotto Strada Vic. Pruneta
14	1340	seminalivo	2	253	€ 1,31	€ 0,91	sotto Strada Vic. Pruneta
5	378	seminalivo	2	1987	€ 10,06	€ 7,18	terreno fra 8A e ferrovia
5	360	seminalivo	2	14893	€ 75,38	€ 53,84	terreno fra 7-8 e ferrovia
5	369	seminalivo	2	127	€ 0,84	€ 0,46	Lotto 6-9
5	391	semin./arbor.	1	34	€ 0,26	€ 0,13	Lotto 6-9
5	393	seminalivo	2	530	€ 2,68	€ 1,92	Lotto 6-9
5	395	seminalivo	2	8365	€ 47,40	€ 33,96	Lotto 6-9
5	403	semin./arbor.	2	17679	€ 89,48	€ 50,22	vasca di compenso 4
5	404	semin./arbor.	2	3976	€ 20,13	€ 11,30	Lotto 6-9
5	405	semin./arbor.	1	4035	€ 31,28	€ 15,63	vasca di compenso 4
5	406	semin./arbor.	1	165	€ 1,28	€ 0,84	Lotto 0-9
5	407	seminalivo	2	7390	€ 37,40	€ 28,72	terreno fra 6 e ferrovia
5	408	seminalivo	2	15	€ 0,08	€ 0,05	Lotto 6-9
5	409	semin./arbor.	1	19548	€ 151,44	€ 75,72	vasca di compenso 4
5	410	semin./arbor.	1	515	€ 3,99	€ 1,99	vasca di compenso 4
5	411	semin./arbor.	1	27	€ 0,21	€ 0,10	vasca di compenso 4

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Localizzazione
5	365	1	Bene Comune Non Censibile				resede casa colonica
5	365	2	Bene Comune Non Censibile				parti comuni colonica
5	365	3	C/2	5	21 m ²	€ 105,20	casa colonica
5	365	4	C/2	5	29 m ²	€ 145,28	casa colonica
5	365	5	C/2	2	107 m ²	€ 221,04	casa colonica
5	365	6	C/2	2	118 m ²	€ 243,77	casa colonica
5	365	7	C/2	5	24 m ²	€ 120,23	casa colonica
5	365	8	A/2	3	8,5 vani	€ 831,88	casa colonica
5	365	9	A/2	3	8,5 vani	€ 636,15	casa colonica
5	416		in costr.				Lotto 2A
5	415		in costr.				Lotto 7-8
5	414	1	in costr.				Lotto 8A-a
5	414	2	in costr.				Lotto 8A-b
5	414	3	in costr.				Lotto 8A-c
5	414	4	in costr.				Lotto 8A-d
5	414	5	P.T-1-2, ingresso-lastrico solare a comune ai sub.1-2				Lotto 8A parti comuni
5	414	6	P.S1-T-1-2, atrio-scale-lastrico solare a comune a sub.2-3				Lotto 8A parti comuni
5	414	7	P.T- corte a comune ai sub. 1, 2, 3 e 4.				Lotto 8A parti comuni
5	400	1	Bene Comune Non Censibile				resede Cab.Enel L8a
5	400	2	D/I			€ 40,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	3	D/I			€ 62,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	4	D/I			€ 40,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	5	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto8a
5	400	6	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto8a
5	402	1	Bene Comune Non Censibile				resede Cab.Enel L7-8
5	402	2	D/I			€ 40,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	3	D/I			€ 62,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	4	D/I			€ 24,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	5	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	6	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	402	7	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto7-8
5	398	1	area urbana	504	m ²		Lotto 5-
5	398	2	area urbana	321	m ²		Lotto 5-
5	398	3	area urbana	321	m ²		Lotto 5-
5	398	4	area urbana	321	m ²		Lotto 5-
5	398	5	area urbana	1431	m ²		Lotto 5-
5	398	6	area urbana	1087	m ²		Lotto 5-
5	398	7	area urbana	1087	m ²		Lotto 5-
5	398	8	area urbana	1087	m ²		Lotto 5-
5	398	9	area urbana	1948	m ²		Lotto 5-
5	398	10	area urbana	928	m ²		Lotto 5-
5	398	11	area urbana	539	m ²		Lotto 5-
5	398	12	area urbana	1509	m ²		Lotto 5-
5	398	13	area urbana	1014	m ²		Lotto 5-
5	398	14	D/I			€ 20.265,00	Lotto 5-
5	398	15	D/I			€ 20.118,00	Lotto 5-
5	398	16	D/I			€ 20.006,00	Lotto 5-
5	398	17	D/I			€ 20.307,00	Lotto 5-
5	398	19	D/I			€ 22.113,00	Lotto 5-
5	398	20	D/I			€ 21.868,00	Lotto 5-
5	398	21	D/I			€ 21.861,00	Lotto 5-
5	398	22	D/I			€ 21.994,00	Lotto 5-
5	398	35	D/I			€ 38,00	Cabina Enel Lotto 5
5	398	36	D/I			€ 66,00	Cabina Enel Lotto 5
5	398	37	D/I			€ 28,00	Cabina Enel Lotto 5
5	398	38	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto 5
5	398	39	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto 5
5	398	40	D/I			€ 48,00	Cabina Enel Lotto 5
5	398	41	Bene Comune Non Censibile				resede Cab. Enel L 5
5	398	18	area urbana	889	m ²		Lotto 5-
5	398	23	area urbana	1136	m ²		Lotto 5-
5	398	24	area urbana	549	m ²		Lotto 5-
5	398	25	area urbana	1757	m ²		Lotto 5-
5	398	26	area urbana	1279	m ²		Lotto 5-
5	398	27	area urbana	1279	m ²		Lotto 5-
5	398	28	area urbana	1466	m ²		Lotto 5-
5	398	29	area urbana	647	m ²		Lotto 5-
5	398	30	area urbana	442	m ²		Lotto 5-
5	398	31	area urbana	321	m ²		Lotto 5-
5	398	32	area urbana	321	m ²		Lotto 5-
5	398	33	area urbana	114	m ²		Lotto 5-
5	398	34	area urbana	1265	m ²		Lotto 5-
5	229		area urbana	1035	m ²		terreno fra L6 e ferrov.
5	232		area urbana	680	m ²		terreno fra L6 e ferrov.

3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

3.1 - ITER CRONOLOGICO

12.11.2002 Approvazione del piano di lottizzazione dell'area destinata a scalo ferroviario - sottozona D6. Il Piano, valido per 10 anni, risulta ancora vigente a seguito di quanto previsto dall'art.30 del D.L. 69/2013 che ha prorogato di 3 anni i termini di validità delle convenzioni stipulate prima del 31/12/2012

16.12.2002 Stipula della convenzione urbanistica presso il Notaio Rosselli rep. n. 24464/8082 registrato a San Miniato il 03.01.2003 al n. 6 serie 1 e trascritto a Livorno il 13.01.2003 al n. 359. Il Piano, risulta ancora vigente a seguito di quanto previsto dall'art.30 del D.L. 69/2013 che ha prorogato di 3 anni i termini di validità delle convenzioni stipulate prima del 31/12/2012

09.10.2003 Rilascio della concessione edilizia n. 03/89 relativa alle opere di urbanizzazione primaria

21.03.2005 Viene approvato il Piano strutturale. L'area in oggetto entra a far parte dell'UTOE 1 (Città Industriale) con la denominazione di CT1 (Centralità Territoriale - Polo logistico Direzionale 1

3.12.2006 Viene presentato il Progetto di Variante alle opere di urbanizzazione primaria n. 6/882, la cui approvazione sarà subordinata alla stipula di Atto Unilaterale d'Obbligo con il Comune di San Miniato.

02.04.2007 Viene stipulato presso il Notaio Rosselli l'Atto Unilaterale d'Obbligo con il Comune di San Miniato con cui, dopo l'entrata in vigore del Piano di Bacino del Fiume Arno si tabilisce che qualsiasi intervento di nuova realizzazione, modifica essenziale o ampliamento di edifici interni al Piano di Lottizzazione dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica.

17.04.2007 Viene rilasciato il permesso di costruire n. 2006/882 "Variante alla C.E. 03/89 relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria".

21.04.2008 Viene approvato il primo Regolamento Urbanistico (RU), successivamente modificato per rettifiche il 21.04.2008 e il 9.10.2008.

11.12.2008 Viene approvata la variante n. 1 al piano di lottizzazione per l'inserimento della

destinazione "scuola" nel fabbricato C del lotto 2A, già destinato ad attività direzionali e servizi.

31.03.2014 Viene adottato il secondo Regolamento Urbanistico.

27.08.2014 Viene pubblicata sul B.U.R.T la variante n.2 Piano Convenzionato di Lottizzazione dell'area destinata a Scalo Ferroviario - Sottozona D6 per integrare le destinazioni d'uso ammesse nel fabbricato A del Lotto 2A con la destinazione "scuola", consentita a seguito dell'approvazione della variante n. 1 con delibera CC n. 88 del 2008 solo nel fabbricato C del medesimo lotto 2A.

3.2 - PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Secondo il 2° Regolamento Urbanistico del Comune di San Miniato, per l'area in esame, la scheda di assetto CT1 - Polo della Logistica (vedi Allegato n.4) prevede: il *"Completamento delle strutture esistenti e delle opere di messa in sicurezza idraulica, implementazione delle funzioni compatibili (ricettivo e commerciale con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), integrazione con un nuovo fabbricato lungo la ferrovia destinato alla logistica, attivazione e valorizzazione dello scalo merci come opportunità di sviluppo delle aziende del distretto industriale.*

Per ottenere tali obiettivi, viene prescritto il completamento o l'implementazione delle opere idrauliche già individuate nel piano attuativo (casce di espansione), anche per le zone limitrofe esterne. Si prevedono inoltre la schermatura tramite alberature della viabilità lungo la ferrovia e la trasformazione del suolo ad una distanza minima di m. 10 da corsi d'acqua pubblici. Vengono forniti anche particolari indirizzi sullo schema di suddivisione dei lotti e sulla forma delle casce di espansione.

DIMENSIONAMENTI

L'intero comparto insediativo relativo alla CT1 occupa un'area di 443.630 mq

Di seguito si riportano i dimensionamenti dei soli lotti afferenti all'insediamento oggetto della perizia.

Lotto	Destinazione	Superficie fondiaria	SUL
LOTTO 1	(direzionale e servizi)	S. Fondiaria 5.812 mq	SUL 2.000 mq
LOTTO 2	(Servizi scolastici-direzion.)		
LOTTO 2a	(direzionale)		
LOTTO 3	(logistica)		

		S. Fondiaria 27.150 mq	SUL 19.955 mq
LOTTO 4	(logistica)	S. Fondiaria 56.323 mq	SUL 25.009 mq
LOTTO 5	(logistica)	S. Fondiaria 44.153 mq	SUL 25.909 mq
LOTTO 6	(logistica)	S. Fondiaria 33.190 mq	SUL 19.836 mq
LOTTO 7-8	(logistica)	S. Fondiaria 58.542 mq	SUL 34.188 mq
LOTTO 8a	(direz.-commerc.-ricettivo)	S. Fondiaria 22.763 mq	SUL 12.679 mq
LOTTO 9	(scalo ferrov. e stoccaggio)	S. Fondiaria 6.896 mq	SUL 0 mq

4 - ADEMPIMENTI E ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DELLA LOTTIZZAZIONE

Come riportato in premessa, al riguardo si rimanda integralmente a quanto individuato dal precedente CTU Geom. Nieri della sua relazione, senza procedere da parte del sottoscritto ad ulteriore verifica e conseguentemente senza alcuna assunzione di responsabilità al riguardo.

Val la pena comunque segnalare che, successivamente al deposito degli elaborati peritali del Geom. Nieri è stato provveduto alla trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento della ██████████ trascritta a Livorno in data 03/11/2014, reg. part. n° 9637, reg. gen. 13432, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, rep. 20/2014 del 15/01/2014.

Tuttavia, in base alle informazioni raccolte nello svolgimento delle operazioni peritali, si ritiene necessario effettuare alcune precisazioni che possono avere rilevanza ai fini della stima dei beni della fallita.

4.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE -

La convenzione stipulata con il Comune di San Miniato (Repertorio n. 24464, Raccolta n.8082 del 16/12/2002) prevede a carico dei lottizzanti una serie di oneri fra cui la cessione gratuita al comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4), opere che verranno assunte a pieno carico dai lottizzanti (art.5); anche l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria è a completo carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa anche dopo che le opere stesse saranno prese in consegna dal Comune (art.12). Tali opere comprendono anche gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico (tav. I1, I2, I3, 2) e quelle per la riduzione dell'impatto acustico (Tav. L1, L2, L3)

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono (pag.9 della convenzione):

Strade	Spazi di sosta e parcheggio
Fognatura separata bianca e nera	Rete idrica
Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del metano e della rete telefonica	
Pubblica illuminazione	Spazi e verde pubblico
Opere riduzione rischio idraulico	Opere riduzione impatto acustico

Le parti comuni che la convenzione prevedeva di cedere al Comune, sono già state completate, collaudate e cedute al Comune. Al riguardo va segnalato che, in base a quanto riferito dal Direttore dei Lavori, le opere furono realizzate come da progetto, con tanto di alberature che però allo stato attuale non esistono praticamente più.

In base alla convenzione, il completamento delle opere di urbanizzazione primaria ed il relativo collaudo costituiscono condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati. Si prende atto del fatto che il termine decennale della validità della convenzione risulterebbe superato, essendo stata stipulata il 16/12/2002, ma debba considerarsi automaticamente rinnovato per tre anni per effetto dell' art.30 comma 3bis L. 98/2013 e quindi sino al 16/12/2015; lo stesso dicasi per l'atto d'obbligo per le opere di mitigazione del rischio idraulico di cui al punto successivo.

4.1.1 - Vasche di compenso - in base all'art.15 della convenzione, fanno parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria anche le opere da eseguire esternamente alla lottizzazione legate alla riduzione del rischio idraulico (ed oggetto di uno specifico atto d'obbligo del 2/4/2007 e trascritto al RRII di Livorno in data 5/4/2007). In particolare si tratta di tre vasche di compenso (che sono già state realizzate) ubicate fra la ferrovia e la Superstrada FI-PI-LI, oltre ad una quarta vasca di compenso, ubicata fra i lotti 5 e 6 della lottizzazionee il torrente Egola, di dimensioni molto maggiori delle precedenti ed ancora da completare. Dal computo metrico allegato all'atto di obbligo si evince come per tale intervento erano stati previsti 278.769,80 € oltre al 20% di IVA e 13.938,48 di gestione generale, spese generali e spese tecniche, per un ammontare complessivo di € 348.462,00.

Ad oggi le vasche 1,2,3 sono di fatto finite mentre la vasca n.4 deve essere completata, incrementando lo scavo (secondo quanto riferito al D.L.) di circa 40 cm e mettendo a dimora le alberature previste. Tenendo conto del fatto che la superficie della vasca n.4 è pari a circa

33.256 mq il volume che deve essere ancora scavato è pari a $33.256 \times 0,40 = \text{mc. } 13.302$

Pertanto applicando gli stessi prezzi unitari previsti nel computo ed applicando proporzionalmente alla superficie interessata le altre voci ($33.526/44907 = 74\%$) inerenti i tubi in cls e la messa a dimora delle alberature si ha:

Voce n.	Categoria di lavoro	Quantità	Prezzo unitario	Importo
1	scavo di sbancam.	13302	5,10	67.840,00
2	scavo di sbancam.	-	-	-
3	tubi in cls	22,5	65,00	1.462,50
4	Alb. Quercus robur	22,5	97,00	2.182,50
5	Alb. cupressud	1	204,00	204,50
6	Alb. Popula alba	76,5	16,80	<u>1.285,20</u>
	Totale			72.974,70

Anche la gestione generale, spese generali e spese tecniche viene valutata in percentuale dell'importo dei lavori da eseguire rispetto al totale = $13.938,44 \times 72.974,70 / 278.769,80 = 3.648,70 \text{ €}$. Prendendo come riferimento la voce più significativa (scavo di sbancamento) da un confronto fra i corrispondenti prezzi unitari previsti nel 2007 (all'epoca della suddetta valutazione) ed allo stato attuale del Prezzario del Bollettino Ingegneri, si rileva ad oggi un incremento medio del 13,5% e che, applicato ad oggi, porta a $(72.974,70 + 3.648,70) \times 1,13 = \text{€}86.584,44$. Tenendo conto di eventuali imprevisti si può ritenere che il mancato completamento delle opere di mitigazione del rischio idraulico previste in convenzione possa assommare approssimativamente a $\text{€} 100.000 + \text{IVA}$

4.1.2 - efficienza e manutenzione opere urbanizzazione primaria – come detto l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria è a completo carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa anche dopo che le opere stesse saranno prese in consegna dal Comune (art.12). In base a quanto riferito dal Direttore dei Lavori, tale onere fu quantificato dal Comune di San Miniato in circa $\text{€}100.000,00$ annui e da ripartirsi fra i vari lottizzanti. Al riguardo fu predisposta una "tabella di ripartizione spese di utilizzo parte pubblica a mantenimento privato", fornita al sottoscritto dal Direttore dei Lavori (vedi Allegato n.11), da cui evince l'aliquota di competenza di ogni singolo lotto al riguardo. Per quanto attiene

agli immobili di Proprietà [REDACTED] s.r.l. si ha:

Lotto 2A = 27,35‰	Lotto 5 = 197,95‰	Lotto 6 = 164,57‰
Lotto 7-8 = 283,64‰	Lotto 8A-a = 10,28‰	Lotto 8A-b = 17,45‰
Lotto 8A-c = 14,21‰	Lotto 8A-d = 4,17‰	

Si precisa che quanto sopra esposto è finalizzato esclusivamente alla stima degli immobili e quindi, nella fattispecie, ad una approssimata determinazione di un onere economico annuo che si traduce in un coefficiente che andrà a ridurre percentualmente il valore stimato dell'immobile in oggetto.

4.2 - RAPPORTI CON RFI - Come precedentemente riportato al punto 2.5.1, all'interno della variante proposta dall'Arch. [REDACTED] era prevista la modifica della area di stoccaggio dei containers nel lotto 6, con la conseguente la possibilità di edificare un nuovo edificio industriale. Tale eventualità era subordinata fra l'altro ad una modifica dell'elettrodotto 132 kV RFI che attraversa l'area e che prevedeva, proprio all'interno del lotto 6, lo spostamento di un traliccio (denominato sostegno n.54). Tale proposta era già stata autorizzata in Conferenza di Servizi dalla Provincia di Pisa (l'importo economico del suddetto intervento era stato quantificato in €. 100.000 + IVA) ma di fatto la convenzione fra RFI e [REDACTED] non è mai stata sottoscritta, costringendo di fatto RFI ad intervenire sul suddetto traliccio potenziandolo ma senza provvedere al suo spostamento. Il 2° Regolamento Urbanistico recentemente adottato prevede, nelle citata scheda di Assetto CT1, la possibile edificabilità del lotto 6 che sarebbe pertanto subordinata ad un nuovo accordo con RFI e il costo inizialmente ipotizzato potrebbe anche essere non più congruo.

4.3 - RAPPORTI CON [REDACTED] con comunicazione del 18-3-2011 [REDACTED] comunica alla [REDACTED] la necessità di effettuare un intervento di protezione del gasdotto nel tratto prospiciente il lotto 8A, a causa di interferenze legate al mancato rispetto delle condizioni che regolano la coesistenza dei metanodotti con altre infrastrutture, fabbricati, nuclei abitati e luoghi di concentrazione di persone. L'intervento, per un importo complessivo di €. 173.000+IVA da eseguirsi da [REDACTED] a spese [REDACTED] prevede il versamento in acconto dell'80% dell'importo (€.138.400+IVA) oltre al rilascio di una fidejussione di €.34.600 pari al rimanente 20%.

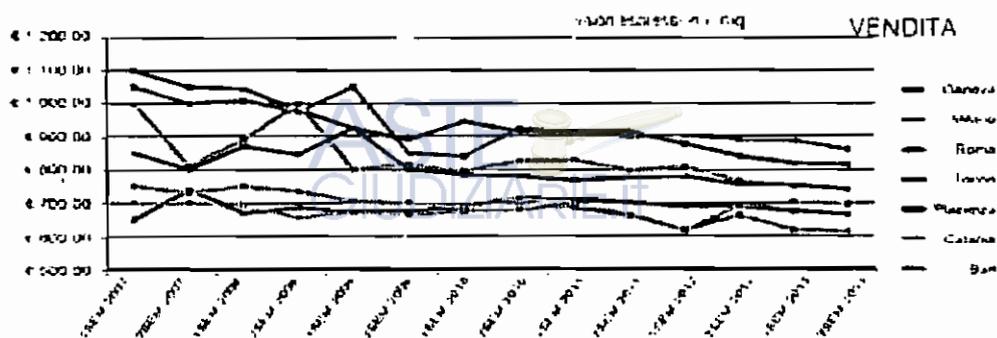
In base alle informazioni assunte dal sottoscritto presso il Direttore dei Lavori pare che la necessità di tale intervento sia una conseguenza del significativo incremento numero di presenze all'interno della zona della lottizzazione rispetto a quello inizialmente previsto e che rende necessario l'esecuzione del citato intervento di protezione. Tale intervento non è stato realizzato e anch'esso costituisce condizione necessaria per l'agibilità dei fabbricati della lottizzazione.

5 - STIMA DEI BENI

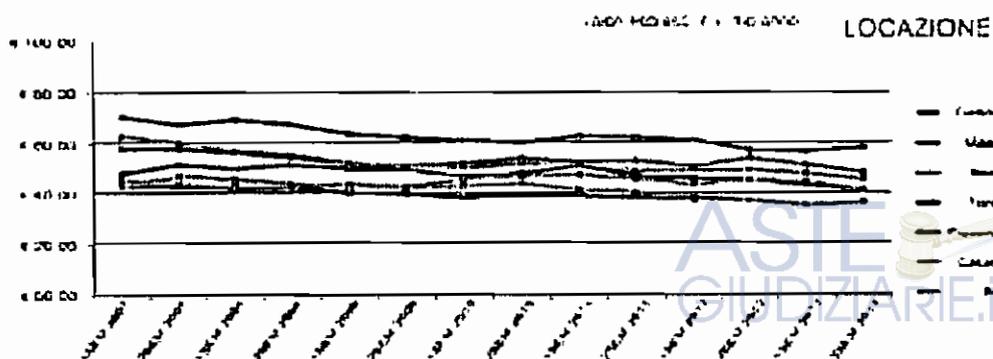
5.1 - SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE -

La situazione del mercato immobiliare della logistica in Italia ha chiaramente risentito della persistente congiuntura negativa degli ultimi anni nel nostro paese. A solo titolo esemplificativo si riportano di seguito due grafici (tratti dal Borsino del Mercato Immobiliare) rappresentanti l'andamento del mercato immobiliare della logistica in Italia dal 2007 al 2013 sia in termini di vendita che di locazione.

andamento storico vendita



andamento storico locazione



In base a quelle che sono le indicazioni più recenti relativamente al mercato immobiliare degli interporti, i tagli principali richiesti dagli operatori del settore (fonte Borsino

immobiliare della Logistica secondo semestre 2013) sono soprattutto fra 1.000 e i 5.000 mq (52%) mentre il restante 48% si divide in maniera pressoché identica fra tagli oltre i 5.000 mq e sotto i 1.000 mq. A livello nazionale i prezzi più alti per gli immobili nuovi sono stati registrati a Milano e Prato (865-860 €/mq circa) mentre per l'usato a Prato e Firenze (700-715 €/mq). Per quanto invece attiene all'ambito locativo ed alla fattispecie degli interporti, le più recenti indicazioni danno per l'interporto della Toscana Centrale (Prato) valori compresi fra 56 e 60 €/mq/anno.

Il trend negativo degli ultimi anni è confermato anche dal "Rapporto immobiliare 2014" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate da cui si evince come in Toscana la quotazione dei capannoni industriali già fra il 2012 e il 2013 ha subito una variazione percentuale del -4,2%

RAPPORTO IMMOBILIARE 2014

immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva

OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE

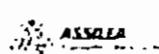


Tabella 25: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - capannoni

Area geografica	Regione	Capannoni (mq)	Variazione annua (%)	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	579	-4,0%	109,9
	Friuli-Venezia Giulia	327	-0,1%	62,0
	Veneto	484	-0,6%	91,7
	Nord Est	912	-2,6%	97,1
Nord Ovest	Liguria	749	-1,1%	142,1
	Lombardia	598	-0,2%	113,4
	Piemonte	426	-2,5%	80,9
	Vale d'Aosta	677	-3,1%	128,5
	Nord Ovest	555	-1,1%	105,3
Centro	Lazio	770	-1,3%	146,1
	Marche	451	-2,4%	85,6
	Toscana	699	-4,2%	132,6
	Umbria	417	-2,4%	78,2
	Centro	618	-3,6%	117,2
Sud	Abruzzo	441	-0,3%	83,7
	Basilicata	305	-0,7%	57,8
	Calabria	390	-0,1%	73,9
	Campania	545	-4,6%	103,3
		314	0,4%	39,6
	Puglia	394	-1,7%	74,8
	Sud	436	-3,7%	82,6
Isole	Sardegna	500	2,3%	94,8
	Sicilia	394	-3,2%	74,7
	Isole	438	-0,7%	83,0
	Media nazionale	527	-2,3%	100,0

Analogamente, anche per quanto concerne la tipologia degli uffici, si rileva un andamento

similare anche se meno pronunciato (-3,1%) rispetto ai capannoni industriali.

Tabella 11: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - uffici

Area	Regione	Quotazione media (€/mq)	Variazione annua (%)	Indice territoriale
Nord Est	Emilia-Romagna	1.595	-2,5%	107,1
	Friuli-Venezia Giulia	960	-0,6%	64,4
	Veneto	1.468	0,2%	98,5
	Nord Est	1.464	2,4%	98,2
Nord Ovest	Liguria	2.073	-1,6%	139,1
	Lombardia	1.570	-1,7%	105,3
	Piemonte	1.200	-3,0%	80,5
	Valle d'Aosta	2.013	5,4%	135,1
	Nord Ovest	1.526	-2,1%	102,4
Centro	Lazio	2.495	-1,1%	167,5
	Marche	1.347	-3,1%	90,4
	Toscana	1.742	-5,1%	117,0
	Umbria	1.203	-1,8%	80,7
	Centro	1.905	-3,7%	127,9
Sud	Abruzzo	1.162	-1,8%	78,0
	Basilicata	880	-1,0%	59,1
	Calabria	891	-0,5%	59,8
	Campania	1.592	-5,0%	106,8
	Molise	936	-0,4%	64,2
	Puglia	1.103	-4,4%	74,0
		Sud	1.231	-3,9%
Isole	Sardegna	1.286	2,1%	86,3
	Sicilia	1.096	-3,5%	73,6
		Isole	1.164	-1,3%
	Media nazionale	1.490	-2,0%	100

5.2 - IL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE -

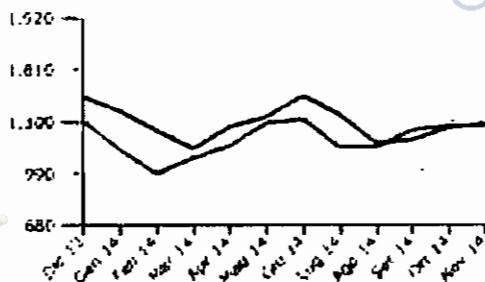
5.2.1 Analisi del mercato immobiliare locale

Il comune di S. Miniato, come detto, è parte integrante del distretto manifatturiero denominato "comprensorio del cuoio", che deriva il suo nome dalla presenza massiccia di concerie e di industrie collegate alla lavorazione delle pelli e del cuoio. Nello specifico la zona in questione è caratterizzata da una prevalente presenza di edifici a destinazione artigianale-terziaria ed all'interno della quale si inserisce il nuovo interporto e il nuovo scalo ferroviario, ove sono ubicati gli immobili in questione. Va evidenziato come nella stessa zona dell'interporto sia stata riscontrata l'offerta di unità immobiliari, principalmente a destinazione uffici, sia in vendita che in affitto, realizzate nella stessa lottizzazione. Si evidenzia che i relativi annunci risalgono ad oltre un anno fa e confermano la stagnazione della domanda del mercato immobiliare in tale settore.

Rilevazione Prezzi

San Miniato - €/m²

— Immobili commerciali in comuni
— Immobili commerciali (in provincia*)



*prezzi nella provincia, escluso il capoluogo

Fonte: Immobiliare.it

Dalle ricerche di mercato effettuate relativamente alla zona in oggetto, è stato possibile rilevare quanto segue:

immobili a destinazione magazzino/deposito (logistica)

il canone di locazione richiesto oscilla mediamente fra 30 e 45 €/mq/annui mentre le richieste per la vendita oscillano fra 500 e 700 €/mq di superficie commerciale. La tipologia di capannone più richiesta continua a rimanere quella di dimensioni medio-piccole con altezza netta compresa fra 10 e 12 ml. e piazzali esterni adeguati.

immobili a destinazione uffici, direzionale

il canone di locazione richiesto oscilla fra 70 e 105 €/mq/annui mentre le richieste per la vendita oscillano fra 1.250 e 1.800 €/mq di superficie commerciale per i tagli maggiormente richiesti (200 mq)

In merito alle suddette richieste va precisato che da una indagine condotta dalla Banca d'Italia (Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni - Luglio 2014), rispetto al prezzo inizialmente richiesto dal venditore, il prezzo pagato all'acquisto (per immobili residenziali) risulta mediamente ridotto del 17,1% nelle aree non urbane del Centro Italia.

Analogamente, riferendosi al canone di locazione, il margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente è pari al 8,9%. Anche se si tratta di indagini riferite al mercato residenziale si ritiene che possano costituire utile riferimento anche ai casi di specie.

Va per altro evidenziato come, trattandosi di immobili praticamente di nuova costruzione, andrebbe applicata una maggiorazione ai valori di mercato suddetti pari a circa 1,20 e che di

fatto va a compensare la precedente riduzione. Si assume pertanto che tali due aspetti si annullino a vicenda e pertanto si considerano come valore di mercato la richiesta media relativamente alla campagna di indagine esperita.

5.3 – CRITERI DI VALUTAZIONE –

Il valore di mercato di ogni immobile viene individuato nella ipotesi di una comprovendita in blocco di ogni singolo lotto, considerandolo libero e pienamente disponibile nell'immediato; unica eccezione è rappresentata dal lotto n.5 che risulta già locato alla [REDACTED] che prevede un contratto di locazione in essere (vedi Allegato n.10).

Il Valore di Mercato delle proprietà in esame è stato così determinato:

- l'applicazione del Metodo della Trasformazione per i lotti 2A, 8A (a -b-c-d)
- l'applicazione del Metodo comparativo e del Metodo della capitalizzazione del reddito per il Lotto 5 tenendo conto del contratto di locazione in essere con la [REDACTED]
- l'applicazione del Metodo della Trasformazione e del Metodo della capitalizzazione del reddito per il Lotto 7/8 (considerando la bozza di contratto di locazione con [REDACTED] s.p.a.).

Il Complesso Immobiliare in esame è costituito da cespiti così identificati:

- Lotto 2 a: palazzina uffici in corso di costruzione (realizzato al grezzo);
- Lotto 5: deposito logistica già completato e locato;
- Lotto 6: terreno edificabile;
- Lotto 7-8: deposito logistica in corso di di costruzione (realizzato al grezzo).
- Lotto 8 a (A - B - C) : palazzina uffici in corso di di costruzione (realizzato al grezzo);
- Lotto 8 a (D): palazzina uffici in corso di di costruzione (realizzato al grezzo);
- Casa colonica: esistente, circondata dalla cassa di espansione n.4 e in scadent a.
- appezzamenti di terreno T1 e T2 compresi nel foglio di mappa n.14 (vedi Allegato n.3)
- appezzamenti di terreno costituenti fascia di rispetto della ferrovia e vasche di compenso.

Consistenza edilizia

Ai fini della determinazione della consistenza edilizia si utilizza il criterio della superficie commerciale lorda. Per quanto concerne la misura della consistenza si precisa che la superficie commerciale viene determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le

parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le eventuali superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate moltiplicandole per un coefficiente riduttivo, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Regolarità edilizia-urbanistica

Per quanto concerne gli immobili in corso di realizzazione, occorre tener conto del fatto che il permesso a costruire comprende non solo le opere rappresentate nei grafici di progetto ma anche tutte le altre opere che possono essere introdotte in corso di esecuzione senza necessità di ulteriori atti abilitativi o sospensione dei lavori ai sensi dell'art. 143 della recente Legge Regionale n.65/2014 (già art. 83bis della previgente L.R.01/05)

Pertanto, qualora negli edifici suddetti non si ravvisino modifiche che eccedano i limiti di cui al richiamato art.143, gli immobili medesimi possono considerarsi legittimi da un punto di vista edilizio-urbanistico, fatto salvo l'eventuale necessità, ad opere ultimate, del deposito dello stato finale dell'opera così come realizzato ai sensi dell'art. 211 della L.R.65/2014 (già art. 142 L.R. 01/05)

5.4 - STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] s.r.l. -

5.4.1 "Lotto 2A"

Si tratta di un immobile a destinazione uffici, prospiciente il Liceo Marconi, che allo stato attuale risulta ultimato esclusivamente per la sua struttura portante, con esclusione di alcune piccole appendici come balconi e scale che non risultano ancora realizzati.

Per maggiori dettagli sulla descrizione del lotto si rimanda al precedente punto 2.1.

Consistenza edilizia

Superficie lorda pertinenza esclusiva esterna (Area scoperta) $S_{TPT} = \text{mq. } 1.413$

Si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 $\Rightarrow S_{TPT} = 1.413 \cdot 0,10 = \text{mq. } 141,3$

Superficie lorda Piano Terreno $S_{LPT} = \text{mq. } 2.300$

Superficie lorda terrazze Piano Terreno $S_{TPT} = \text{mq. } 195$

Si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 $\Rightarrow S_{TPT} = 195 \cdot 0,10 = \text{mq. } 19,50$

Superficie lorda Piano Primo $S_{LPP} = \text{mq. } 2.080$

Superficie lorda Piano Secondo $S_{LPS} = \text{mq. } 2.080$

Per quanto invece concerne il piano interrato destinato a parcheggi, la superficie complessiva è pari a mq. 2.755 e per parcheggi e box; in base alle indicazioni previste dall'O.M.I., i posti auto coperti o scoperti possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare ed economicamente congrui con quelli che sono i prezzi mercato di riferimento.

$S_{TPINT} = 2755 \cdot 0,25 = \text{mq. } 688,75$. Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$S = S_{LPT} + S_{TPT} + S_{LPP} + S_{LPS} + S_{TPINT} = 7.290 \text{ mq.}$

Stima del lotto

Per edifici destinati a terziario nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato di 1.634 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 1.250 a 1.800 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 1.300 a 1.850 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'interporto versa in un evidente stato di degrado ambientale, quale conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto ($C_{R1} = 0,90$).

- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione ammonta a $100.000 \cdot 27,35\% = 2.735 \text{ €/annuo}$ ($C_{R2} = 0,99$)

-
- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)
 - Lo stato di abbandono che da almeno tre anni interessa l'immobile in oggetto, oltre alla presenza frequente di acqua stagnante all'interno del piano interrato, ha inciso sullo stato conservativo dell'organismo strutturale e si renderà necessario un intervento di verifica puntuale ed eventuale interventi di risanamento sugli elementi strutturali prima di iniziare le lavorazioni attualmente non ancora eseguite ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- Edificio realizzato con criteri antisismici ($C_{M1}=1,05$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{R4} * C_{M1} = 1.435 \text{ €/mq}$.

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

In particolare, alla luce della tipologia di edificio e delle indicazioni di progetto, sono stati considerati i seguenti costi unitari:

- Costo di costruzione nel terminare gli "Uffici": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare i "Vani scala/ascensore": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare le "Parti comuni": 700 €/mq
- Costo di realizzazione nel terminare l'autorimessa: 100 €/mq
- Costo di realizzazione area esterna : 50 €/mq
- Oneri relativi a urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: 00 €/mq in quanto già assolti a suo tempo dalla [REDACTED] s.r.l.

Sulla base di tali costi viene determinato il valore delle opere ancora da realizzare e successivamente, sottraendo tale risultato dal valore del bene precedentemente stimato, il valore non attualizzato del complesso finito.

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 2 anni per terminare l'opera e completare le vendite.

Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 6% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile

dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare per il comune di San Miniato, relativamente agli uffici, un tasso di rendimento del 5%.

Considerando tutto ciò si determina un valore attualizzato del bene pari a 3.289.185 €. (vedi Allegato n.12) che viene approssimato a 3.250.000 € (tremilioniduecentocinquantamila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

5.4.2 "Lotto 8A"

Si tratta di un immobile principale a destinazione uffici che si articola su tre corpi di fabbrica (Lotti 8A-a, 8A-b, 8A-c), separati da giunti sismici intermedi, più un ulteriore piccolo corpo di fabbrica isolato (Lotto 8A-d) e che allo stato attuale risulta ultimato esclusivamente per la sua struttura portante.

Per maggiori dettagli sulla descrizione del lotto si rimanda al precedente punto 2.2.

Ai fini della stima la suddivisione dell'edificio principale nei tre corpi suddetti viene effettuata assegnando ad ogni corpo il proprio vano scale esclusivo più metà di quello a comune con altro corpo. Analogamente il resede esterno con i relativi parcheggi scoperti viene ripartito fra i quattro corpi proporzionalmente alla relativa superficie coperta. Pertanto:

Superficie fondiaria = mq. 22.763:

Superficie coperta lotto 8A-a = mq. 715,43 / Superficie coperta lotto 8A-b = mq. 1.226,15

Superficie coperta lotto 8A-c = mq. 1136,93 / Superficie coperta lotto 8A-d = mq. 278,24

Superficie coperta totale = mq. 3.356,75 / Superficie scoperta = mq. 19.406,25

Sup. scoperta Lotto 8A-a = mq. 4.136 / Sup. scoperta Lotto 8A-b = mq. 7.089

Sup. scoperta Lotto 8A-c = mq. 6.573 / Sup. scoperta Lotto 8A-d = mq. 1.608

5.4.2.1 "Lotto 8A-a"

Superficie lorda pertinenza esclusiva esterna (Area scoperta) S_{TPT} = mq. 4.136

Si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 $\Rightarrow S_{TPT} = 4.136 \cdot 0,10 =$ mq. 413,60

Superficie lorda Piano Terreno S_{LPT} = mq. 715,43

Superficie lorda Piano Primo S_{LPP} = mq. 724,63

Superficie lorda Piano Secondo S_{LPS} = mq. 592,20 + 130,43 * 0,10 (lastrico solare) = mq. 605,24

Per quanto invece concerne il piano interrato destinato a parcheggi, la superficie complessiva

è pari a mq. 555,95 e per parcheggi e box; in base alle indicazioni previste dall'OMI, i posti auto coperti o scoperti possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare ed economicamente congrui con quelli che sono i prezzi mercato di riferimento.

$S_{TPINT} = 555,95 \cdot 0,25 = \text{mq. } 139$. Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$$S = S_{LPT} + S_{TPT} + S_{LPP} + S_{LPS} + S_{TPINT} = 2.597,9 \text{ mq.}$$

Stima del lotto

Per edifici destinati a terziario nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato di 1.634 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 1.250 a 1.800 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 1.300 a 1.850 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'importo versa in un evidente stato di degrado ambientale, quale conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto ($C_{R1}=0,90$).

- La quota parte afferente al lotto 8A-a degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 \cdot 10,28\text{‰} = 1.028 \text{ €/annuo}$ ($C_{R2}=0,99$)

- La quota parte afferente al lotto 8A-a degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)

- Lo stato di abbandono che da almeno tre anni interessa l'immobile in oggetto, oltre alla presenza frequente di acqua all'interno del pinao interrato, ha inciso sullo stato conservativo dell'organismo strutturale e si renderà necessario un intervento di verifica puntuale ed

eventuale intervento di risanamento sugli elementi strutturali prima di iniziare le lavorazioni attualmente non ancora eseguite, ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- Edificio realizzato con criteri antisismici ($C_{M1}=1,05$).
- Localizzato nella parte iniziale dell'interporto, in posizione predominante rispetto alla vicina superstrada FI-PI-LI da cui è immediatamente visibile e garantisce una notevole luminosità degli ambienti ($C_{M2}=1,05$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{M1} * C_{M2} = 1.508 \text{ €/mq}$.

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

In particolare, alla luce della tipologia di edificio previsto in progetto e del relativo grado di finitura ipotizzata, sono stati considerati i seguenti costi unitari:

- Costo di costruzione nel terminare gli "Uffici": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare i "Vani scala/ascensore": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare le "Parti comuni": 700 €/mq
- Costo di realizzazione nel terminare l'autorimessa: 100 €/mq
- Costo di realizzazione area esterna : 100 €/mq (tenendo conto dello stato dei luoghi e delle previsioni di progetto)
- Oneri relativi a urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: 00 €/mq in quanto già assolti a suo tempo dalla ██████████ s.r.l.

Sulla base di tali costi viene determinato il valore delle opere ancora da realizzare e successivamente, sottraendo tale risultato dal valore del bene precedentemente stimato, il valore non attualizzato del complesso finito.

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 2 anni per terminare l'opera e completare le vendite.

Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 6% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino

Immobiliare per il comune di San Miniato per gli uffici, un tasso di rendimento del 5%.

Considerando tutto ciò (vedi Allegato n.13) si determina un valore attualizzato del bene pari a 1.100.876 €. che viene approssimato a 1.100.000 €. (unmilionecentomila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

5.4.2.2 "Lotto 8A-b"

Superficie lorda pertinenza esclusiva esterna (Area scoperta) $S_{TPT} = \text{mq. } 7.089$

Si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 $\Rightarrow S_{TPT} = 7.089 * 0,10 = \text{mq. } 708,9$

Superficie lorda Piano Terreno $S_{LPT} = \text{mq. } 1.058,11 + 168,04 * 0,10$ (porticato) = $\text{mq. } 1.074,91$

Superficie lorda Piano Primo $S_{LPP} = \text{mq. } 1.235,65$

Superficie lorda Piano Secondo $S_{LPS} = \text{mq. } 1.117,30 + 118,35 * 0,10$ (lastrico solare) = $\text{mq. } 1.129,13$

Per quanto invece concerne il piano interrato destinato a parcheggi, la superficie complessiva è pari a $\text{mq. } 1.135,02$ e per parcheggi e box; in base alle indicazioni previste dall'OMI, i posti auto coperti o scoperti possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare ed economicamente congrui con quelli che sono i prezzi mercato di riferimento.

$S_{TPT,NT} = 1.135,02 * 0,25 = \text{mq. } 283,75$. Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$S = S_{LPT} + S_{TPT} + S_{LPP} + S_{LPS} + S_{TPT,NT} = 4.432,3 \text{ mq.}$

Stima del lotto

Per edifici destinati a terziario nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato di 1.634 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 1.250 a 1.800 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 1.300 a 1.850 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'importo versa in un evidente stato di degrado ambientale, conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle

principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto. ($C_{R1}=0,90$)

- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 \cdot 17,45\text{‰} = 1.745 \text{ €/annuo}$ pari a circa l'0,5% del canone di locazione annuo ipotizzato pari a $85,8 \text{ €/mq/annuo} \cdot 4.432,3 = 380.291$ ($C_{R2}=0,99$)

- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)

- Lo stato di abbandono che da almeno tre anni interessa l'immobile in oggetto, oltre alla presenza frequente di acqua all'interno del piano interrato, ha inciso sullo stato conservativo dell'organismo strutturale e si renderà necessario un intervento di verifica puntuale ed eventuale intervento di risanamento sugli elementi strutturali prima di iniziare le lavorazioni attualmente non ancora eseguite, ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- Edificio realizzato con criteri antisismici ($C_{M2}=1,05$).

- Localizzato nella parte iniziale dell'interporto, in posizione predominante rispetto alla vicina superstrada FI-PI-LI da cui immediatamente visibile e garantisce una notevole luminosità degli ambienti ($C_{M3}=1,05$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B \cdot C_{R1} \cdot C_{R2} \cdot C_{R3} \cdot C_{M1} \cdot C_{M2} \cdot C_{M3} = 1.508 \text{ €/mq}$.

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

In particolare, alla luce della tipologia di edificio previsto in progetto e del relativo grado di finitura ipotizzata, sono stati considerati i seguenti costi unitari:

- Costo di costruzione nel terminare gli "Uffici": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare i "Vani scala/ascensore": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare le "Parti comuni": 700 €/mq
- Costo di realizzazione nel terminare l'autorimessa: 100 €/mq

- Costo di realizzazione area esterna : 100 €/mq. (tenendo conto dello stato dei luoghi e delle previsioni di progetto)

- Oneri relativi a urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: 00 €/mq in quanto già assolti a suo tempo dalla ██████████

Sulla base di tali costi viene determinato il valore delle opere ancora da realizzare e successivamente, sottraendo tale risultato dal valore del bene precedentemente stimato, il valore non attualizzato del complesso finito.

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 2 anni per terminare l'opera e completare le vendite.

Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 6% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare per il comune di San Miniato relativamente agli uffici un tasso di rendimento del 5%. Si precisa infine che il valore unitario di piazzali, parcheggi ecc. viene determinato applicando al valore unitario degli uffici lo stesso coefficiente percentuale che è stato assunto per la determinazione della superficie complessiva equivalente.

Considerando tutto ciò (vedi Allegato n.14) si determina un valore attualizzato del bene pari a 1.896.918 €. che viene approssimato a 1.900.000 € (unmilionenovecentomila euro) che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

5.4.2.3 "Lotto SA-c"

Superficie lorda pertinenza esclusiva esterna (Area scoperta) $S_{TPT} = \text{mq. } 6.573$

Si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 $\Rightarrow S_{TPT} = 6.573 \cdot 0,10 = \text{mq. } 657,3$

Superficie lorda Piano Terreno $S_{LPT} = \text{mq. } 950,79 + 185,7 \cdot 0,10$ (porticato) = mq. 969,36

Superficie lorda Piano Primo $S_{LPP} = \text{mq. } 1.108,32$

Superficie lorda Piano Secondo $S_{LPS} = \text{mq. } 1.108,32$

Per quanto invece concerne il piano interrato destinato a parcheggi, la superficie complessiva è pari a mq. 1.128,18 e per parcheggi e box; in base alle indicazioni previste dall'OMI, i posti auto coperti o scoperti possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie

effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare ed economicamente congrui con quelli che sono i prezzi mercato di riferimento.

$S_{TPINT} = 1.128,18 \times 0,25 = \text{mq. } 282,05$. Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$S = S_{LPT} + S_{TPT} + S_{LPP} + S_{LPS} + S_{TPINT} = 4.125,35 \text{ mq.}$

Stima del lotto

Per edifici destinati a terziario nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato di 1.634 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 1.250 a 1.800 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 1.300 a 1.850 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'importo versa in un evidente stato di degrado ambientale, conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto. ($C_{R1}=0,90$)
- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 \times 14,21\text{‰} = 1.421 \text{ €/annuo}$ ($C_{R2}=0,99$)
- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)
- Lo stato di abbandono che da almeno tre anni interessa l'immobile in oggetto, oltre alla presenza frequente di acqua all'interno del piano interrato, ha inciso sullo stato conservativo dell'organismo strutturale e si renderà necessario un intervento di verifica puntuale ed eventuale intervento di risanamento sugli elementi strutturali prima di iniziare le lavorazioni attualmente non ancora eseguite, ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- Edificio realizzato con criteri antisismici ($C_{M2}=1,05$)

- Localizzato nella parte iniziale dell'interporto, in posizione predominante rispetto alla vicina superstrada FI-PI-LI da cui immediatamente visibile e garantisce una notevole luminosità degli ambienti ($C_{M2}=1,05$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{M1} * C_{M2} = 1.508 \text{ €/mq}$.

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

In particolare, alla luce della tipologia di edificio previsto in progetto e del relativo grado di finitura ipotizzata, sono stati considerati i seguenti costi unitari:

- Costo di costruzione nel terminare gli "Uffici": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare i "Vani scala/ascensore": 700 €/mq
- Costo di costruzione nel terminare le "Parti comuni": 700 €/mq
- Costo di realizzazione nel terminare l'autorimessa: 100 €/mq
- Costo di realizzazione area esterna : 100 €/mq. (tenendo conto dello stato dei luoghi e delle previsioni di progetto)
- Oneri relativi a urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: 00 €/mq in quanto già assolti a suo tempo dalla ██████████

Sulla base di tali costi viene determinato il valore delle opere ancora da realizzare e successivamente, sottraendo tale risultato dal valore del bene precedentemente stimato, il valore non attualizzato del complesso finito.

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 2 anni per terminare l'opera e completare le vendite.

Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 6% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare per il comune di San Miniato relativamente agli uffici un tasso di rendimento del 5%.

Considerando tutto ciò (vedi Allegato n.15) si determina un valore attualizzato del bene pari

a 1.770.267 €. che viene approssimato a 1.750.000 € (unmilionesettecentocinquantamila euro) che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

Complessivamente il più probabile valore di mercato dell'intero edificio 8A(a-b-c) è pari a $1.100.000+1.9000.000+1.750.000 = \underline{4.750.000 \text{ €}}$.

5.4.2.4 "Lotto 8A-d"

Superficie lorda pertinenza esclusiva esterna (Area scoperta) $S_{TPT} = \text{mq. } 1.608$

Si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 $\Rightarrow S_{TPT} = 1.608 \cdot 0,10 = \text{mq. } 160,8$

Superficie lorda Piano Terreno $S_{LPT} = \text{mq. } 278,24$

Superficie lorda Piano Primo $S_{LPP} = \text{mq. } 278,24$

Superficie lorda Piano Secondo $S_{LPS} = \text{mq. } 278,24$

Per quanto invece concerne il piano interrato destinato a parcheggi, la superficie complessiva è pari a mq. 278,24 e per parcheggi e box; in base alle indicazioni previste dall'OMI, i posti auto coperti o scoperti possono essere considerati pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari e la relativa superficie lorda equivalente è valutata nel 25% della superficie effettiva in quanto considerati non direttamente comunicante con l'unità immobiliare ed economicamente congrui con quelli che sono i prezzi mercato di riferimento.

$S_{TPIINT} = 278,24 \cdot 0,25 = \text{mq. } 69,56$. Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è

$S = S_{LPT} + S_{TPT} + S_{LPP} + S_{LPS} + S_{TPIINT} = 1.065,08 \text{ mq.}$

Stima del lotto

Per edifici destinati a terziario nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediano di 1.634 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 1.250 a 1.800 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 1.300 a 1.850 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'importo versa in un evidente stato di degrado ambientale, conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle

principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto. ($C_{R1}=0,90$)

- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 * 4,17\text{‰} = 417 \text{ € / annuo}$ ($C_{R2}=0,99$)

- La quota parte afferente al lotto 2A degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)

- Lo stato di abbandono che da almeno tre anni interessa l'immobile in oggetto, oltre alla presenza frequente di acqua all'interno del pinacolo interrato, ha inciso sullo stato conservativo dell'organismo strutturale e si renderà necessario un intervento di verifica puntuale ed eventuale intervento di risanamento sugli elementi strutturali prima di iniziare le lavorazioni attualmente non ancora eseguite, ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- Edificio realizzato con criteri antisismici ($C_{M1}=1,05$).

- Localizzato nella parte iniziale dell'interporto, in posizione predominante rispetto alla vicina superstrada FI-PI-LI da cui immediatamente visibile e garantisce una notevole luminosità degli ambienti ($C_{M2}=1,05$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{M1} * C_{M2} = 1.508 \text{ € / mq}$.

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

In particolare, alla luce della tipologia di edificio previsto in progetto e del relativo grado di finitura ipotizzata, sono stati considerati i seguenti costi unitari:

- Costo di costruzione nel terminare gli "Uffici": 700 € / mq
- Costo di costruzione nel terminare i "Vani scala/ ascensore": 700 € / mq
- Costo di costruzione nel terminare le "Parti comuni": 700 € / mq
- Costo di realizzazione nel terminare l'autorimessa: 100 € / mq
- Costo di realizzazione area esterna : 100 € / mq. (tenendo conto dello stato dei luoghi e

delle previsioni di progetto)

- Oneri relativi a urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione: 00 €/mq in quanto già assolti a suo tempo dalla ██████████

Sulla base di tali costi viene determinato il valore delle opere ancora da realizzare e successivamente, sottraendo tale risultato dal valore del bene precedentemente stimato, il valore non attualizzato del complesso finito.

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 2 anni per terminare l'opera e completare le vendite.

Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 6% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare per il comune di San Miniato relativamente agli uffici un tasso di rendimento del 5%.

Considerando tutto ciò (vedi Allegato n.16) si determina un valore attualizzato del bene pari a 459.970 €. che viene approssimato a 460.000 €. (quattrocentosessantamila euro) che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

5.4.3 Lotto 5

Esso è sostanzialmente costituito da otto unità ognuna delle quali dotata di pedane di carico e scarico merci, di un soppalco nella zona di testata dedicato a uffici e servizi; è presente un ampio piazzale ad uso esclusivo oltre ad una tettoia in carpenteria metallica di circa 200 mq di superficie.

Per maggiori dettagli sulla descrizione del lotto si rimanda al precedente punto 2.3.

Trattandosi dell'unico edificio industriale completo e funzionante, la valutazione estimativa è stata effettuata mediante l'applicazione del "Metodo Comparativo".

I valori unitari adottati sono stati ricavati da una preventiva indagine di mercato nella zona in questione e successivamente adeguati alla fattispecie analizzata applicando una serie di coefficienti correttivi legati a fattori quali ubicazione, fruibilità degli spazi, qualità media dell'immobile, vetustà, ecc.

I dati e le misure successivamente riportate sono state dedotte dagli elaborati grafici di

l'edificio di superficie pari a mq. 22.430 che viene omogeneizzata con un coefficiente riduttivo pari a 0,1 $\Rightarrow S_{eq} = 0,10 \cdot 22.430 = 2.243$ mq. Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è pari a $S = S_{LPT} + S_{LPP} + S_{eq} = 26.078$ mq.

Per edifici industriali nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato pari a 640 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 495 a 710 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 510 a 730 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'importo versa in un evidente stato di degrado ambientale, conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto ($C_{R1}=0,90$)
- La quota parte afferente al lotto 5 degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 \cdot 197,95\%_{\infty} = 19.795$ €/annuo pari a circa l'1,8% del canone di locazione annuo ($C_{R2}=0,98$)
- La quota parte afferente al lotto 5 degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)
- L'immobile è ubicato nelle vicinanze della grande vasca di espansione (cassa n.4) ancora in fase di completamento. Dato anche il livello generalmente superficiale della falda, tale elemento incide negativamente sulle caratteristiche ambientali e conseguentemente sul valore di mercato del bene ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito all'interno dell'interporto di San Miniato in un'area appositamente dedicata alla logistica, nelle immediate vicinanze dell'uscita Santa Croce della FI-PI-LI e facilmente accessibile tramite le reti ferroviarie, stradali e autostradali, che consentono anche buoni

collegamenti con il porto di Livorno e l'aeroporto di Pisa ($C_{M1}=1,10$).

- Edificio realizzato con criteri antisismici e con un ridotto numero di pilastri interni che ne possano limitare la fruibilità ($C_{M2}=1,05$).

Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{R4} * C_{M1} * C_{M2} = 613 \text{ €/mq}$.

Pertanto il valore dell'immobile, stimato tramite il metodo comparativo, è pari a €15.985.814

L'esistenza di un reale contratto di locazione permette anche di determinare il valore dell'immobile attraverso il metodo della capitalizzazione del reddito e che risulta pari a €15.128.026 (vedi Allegati n.19 e 20). Si assume pertanto come più probabile valore di mercato del bene in oggetto allo stato attuale la media arrotondata dei due valori ottenuti e che è pari a €15.500.000 (quindicimilionicinquecentomila euro)

Inoltre non si ritiene necessario prevedere alcuna decurtazione a seguito del citato contratto di locazione con durata di 6 anni a decorrere dal 24/7/2012, che si rinnoverà di 6 anni in 6 anni salvo disdetta dal contratto mediante comunicazione scritta da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza; ciò in quanto il canone di locazione rientra nella fascia medio-alta di quelli che sono gli attuali valori di mercato della zona (il valore unitario per mq. di superficie coperta è pari a 50,61 €/mq./anno) ed inoltre non incide negativamente sulla redditività del bene (superiore al 6%).

5.4.4 Lotto 7-8

Il lotto 7-8 è costituito da un capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 259,00x118,80 m. per circa 30.800 mq di superficie; le previsioni progettuali prevedono di suddividerlo al suo interno in dodici unità distinte, di superficie variabile fra i 2.360 mq ai 2.490 mq ognuna delle quali dotate di un proprio blocco servizi.

Per maggiori dettagli sulla descrizione del lotto si rimanda al precedente punto 2.4.

Allo stato attuale risulta essere stata completata solamente la struttura in c.a. prefabbricato con i pannelli esterni di tamponamento mentre, per quanto concerne la pavimentazione, allo stato attuale risulta realizzato solamente il riempimento con spezzato di cava.

Contratto di locazione [REDACTED] - Dall'analisi dei documenti forniti dalla committenza risulta

che nel Gennaio 2012 era stato predisposto un contratto preliminare di locazione per uso non abitativo relativamente al lotto 7-8 (vedi Allegato n. 23) fra [redacted] srl (locatore) e [redacted] s.p.a. (conduttore) che prevedeva un canone annuo di € 1.561.275,00+IVA (che comporta un valore unitario per mq. di superficie coperta è pari a 50,74 €/mq./anno) da corrispondersi in rate mensili anticipate. Pur non essendosi concretizzato, esso rappresenta comunque un utile riferimento nell'ottica della determinazione del valore di mercato; va per altro evidenziato come il contratto preliminare prevedesse la necessità di procedere, a spese del conduttore, all'esecuzione delle opere necessarie per rendere il fabbricato (attualmente al grezzo) pienamente utilizzabile dal conduttore.

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano terreno $S_{LPT} = \text{mq. } 30.769$

Superficie lorda soppalchi e vani scale piano primo $S_{LPP} = \text{mq. } 3.419$

Si ritiene corretto valutare anche l'incidenza dell'ampio piazzale esclusivo che circonda l'edificio di superficie pari a mq. (58.452-30.769) = mq.27.683 che viene omogeneizzata con un coefficiente riduttivo pari a 0,1 $\Rightarrow S_{eq} = 0,1 \cdot 27.683 = 2.768 \text{ mq.}$ Pertanto la superficie lorda complessiva omogeneizzata è pari a $S = S_{LPT} + S_{LPP} + S_{eq} = 36.956 \text{ mq.}$

Stima del lotto

Per edifici industriali nella zona in oggetto, dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato di 640 €/mq. che è in linea con quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 495 a 710 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 510 a 730 €/mq.)

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- Attualmente la zona dell'importo versa in un evidente stato di degrado ambientale, conseguenza della crisi economica degli ultimi anni ed i conseguenti fallimenti societari delle principali proprietà degli immobili non ancora completati che hanno creato un blocco dei cantieri ed hanno progressivamente accentuato le condizioni di abbandono complessivo delle aree di cantiere interne al comparto. Chiaramente una volta completati le gli edifici e le

sistemazioni esterne tale situazione negativa sarà superata ma allo stato attuale si ritiene doveroso tenerne conto ($C_{R1}=0,90$)

- La quota parte afferente al lotto 7-8 degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 \cdot 283,64\text{‰} = 28.364 \text{ €/annuo}$ ($C_{R2}=0,98$)

- La quota parte afferente al lotto 7-8 degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito all'interno dell'interporto di San Miniato in un'area appositamente dedicata alla logistica, nelle immediate vicinanze dell'uscita Santa Croce della FI-PI-LI e facilmente accessibile tramite le reti ferroviarie, stradali e autostradali, che consentono anche buoni collegamenti con il porto di Livorno e l'aeroporto di Pisa ($C_{M1}=1,10$).

- Edificio realizzato con criteri antisismici e con un ridotto numero di pilastri interni che ne possano limitare la fruibilità ($C_{M2}=1,05$).

- ubicato in prospicienza della vicina superstrada FI-PI-LI da cui immediatamente visibile. Inoltre è pressochè comunicante con il previsto scalo ferroviario dell'interporto e la relativa zona di stoccaggio container ($C_{M3}=1,05$). Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B \cdot C_{R1} \cdot C_{R2} \cdot C_{R3} \cdot C_{M1} \cdot C_{M2} \cdot C_{M3} = 678 \text{ €/mq}$.

=> Valore stimato dell'unità immobiliare nell'ipotesi libera e immediatamente disponibile = $V_U \cdot S_L = \text{€} . 24.824.292$

Al fine di verificare la attendibilità del valore sopra ottenuto si sfrutta l'esistenza del contratto di locazione [REDACTED] (predisposto ma non sottoscritto) per confrontare tale risultato con il valore ottenuto attraverso il metodo della capitalizzazione del reddito e che risulta pari a € . 22.410.743 (vedi Allegati n.21 e 22). Fra i due valori la differenza è circa il 10% e ciò è riconducibile anche al fatto che, come detto, l'incidenza sul canone locativo dell'onere dei lavori necessari per rendere il fabbricato pienamente utilizzabile a carico del conduttore non è stata considerata nella valutazione in questione; si ritiene pertanto corretto assumere il valore inizialmente calcolato per le successive analisi. Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

Costi

In base ai numerosi sopralluoghi eseguiti e sulla base della documentazione fornita dalla Committenza si può ad oggi ritenere che sia stato realizzato circa il 50% delle opere complessive. Ad oggi risultano realizzate l'intera struttura in c.a.p., le pareti esterne di tamponamento, la copertura e per quanto concerne la pavimentazione è stata realizzato il solo riempimento con spezzato di cava.

I costi unitari e percentuali previsti sono stati così quantificati:

- Costo di costruzione nel terminare l'edificio industriale: 210 €/mq;
- Costo di costruzione nel terminare gli uffici, i servizi e gli spogliatoi: 300 €/mq;
- Costo di costruzione nel completare i piazzali esterni: 100 €/mq. (tenendo conto dello stato dei luoghi e delle previsioni di progetto)
- Oneri relativi a urbanizzazione primaria, secondaria: 00 €/mq in quanto già assolti a suo tempo dalla ██████████

Sulla base di tali costi viene determinato il valore delle opere ancora da realizzare e successivamente, sottraendo tale risultato dal valore del bene precedentemente stimato, il valore non attualizzato del complesso finito.

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 2 anni per terminare l'opera e completare le vendite.

Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 6% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare per il comune di San Miniato relativamente ai capannoni industriali un tasso di rendimento del 5,8%.

Considerando tutto ciò (vedi Allegato n.17) si determina un valore attualizzato del bene pari a 9.692.317 €. che viene approssimato a 9.700.000 € (novemilionesettecentomila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

5.4.5 Lotto 6-9

Come riportato nella descrizione del lotto di cui al precedente punto 2.5, la scheda di Assetto CT1 - Polo della Logistica, prevede per il lotto in oggetto una superficie fondiaria di mq.

33.190 e la possibilità di edificare un capannone da destinarsi a logistica per una superficie coperta di mq.19.836, limitando alla porzione prospiciente i binari ferroviari, individuata dal Lotto n.9, la zona di stoccaggio e movimentazione container.

E' pertanto sulla base di tali dati che viene effettuata la stima del valore della suddetta area fabbricabile attraverso il metodo della trasformazione. Nella fattispecie si ricostruisce il processo di trasformazione di un'area da terreno urbanizzabile a terreno edificato, ripercorrendo tale processo con l'attribuire alle singole fasi del suo divenire i singoli oneri sostenuti dal produttore per la realizzazione; oneri che saranno distribuiti nel tempo secondo un verosimile programma di intervento.

Il risultato che si otterrà sarà il costo totale di quell'operazione. Sottraendo dal valore di mercato dell'oggetto edificato il costo così determinato, nonché l'utile minimo dell'imprenditore, si otterrà il valore dell'area gravato degli interessi passivi.

Lo stesso montante, scontato all'inizio dell'operazione, rappresenta il costo che l'imprenditore ordinario è disposto ad affrontare per l'acquisto di quell'area.

Consistenza edilizia

Superficie lorda Piano terreno $S_{LPT} = \text{mq. } 19.836$

Superficie lorda soppalchi e vani scale piano primo $S_{LPP} = \text{mq. } 2.000$

Si ritiene corretto valutare anche l'incidenza dell'ampio piazzale esclusivo che circonda l'edificio di superficie pari a $(33.190 - 19.836) = \text{mq. } 13.354$ che viene omogeneizzata con un coefficiente riduttivo pari a 0,1 $\Rightarrow S_{eq} = 0,10 \cdot 13.354 = 1.335 \text{ mq.}$

Pertanto la superficie lorda complessiva è pari a $S = S_{LPT} + S_{LPP} + S_{eq} = 23.171 \text{ mq.}$

Stima del lotto

Trattandosi nella fattispecie di un fabbricato di nuova realizzazione si assume come valore base il valore massimo previsto dall'OMI per la zona in oggetto e quindi 710 €/mq.

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- La quota parte afferente al lotto 6-9 degli oneri relativi all'efficienza e manutenzione delle

opere di urbanizzazione primaria previste dalla convenzione con il Comune di San Miniato ammonta a $100.000 \cdot 164,57\text{‰} = 16.457 \text{ € / annuo}$ ($C_{R1}=0,98$)

- La quota parte afferente al lotto 6-9 degli oneri relativi al completamento delle opere necessarie a far fronte agli adempimenti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2 e 4.3 ($C_{R3}=0,99$)

- L'immobile è ubicato nelle vicinanze della grande vasca di espansione (cassa n.4) ancora in fase di completamento. Tale elemento incide negativamente sulle caratteristiche ambientali del lotto e conseguentemente sul valore di mercato del bene ($C_{R4}=0,95$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito all'interno dell'interporto di San Miniato in un'area appositamente dedicata alla logistica, nelle immediate vicinanze dell'uscita Santa Croce della FI-PI-LI e facilmente accessibile tramite le reti ferroviarie, stradali e autostradali, che consentono anche buoni collegamenti con il porto di Livorno e l'aeroporto di Pisa ($C_{M1}=1,10$).

- Edificio di nuova costruzione, realizzato con criteri antisismici e senza pilastri interni che ne possano limitare la fruibilità ($C_{M2}=1,05$).

- ubicato in prospicienza della vicina superstrada FI-PI-LI da cui immediatamente visibile. Inoltre è pressochè comunicante con lo scalo ferroviario dell'interporto e la relativa zona di stoccaggio container ($C_{M3}=1,05$). Da quanto sopra esposto si ottiene:

Valore per unità di superficie lorda = $V_U = V_B \cdot C_{R1} \cdot C_{R2} \cdot C_{R3} \cdot C_{M1} \cdot C_{M2} \cdot C_{M3} = 794 \text{ € / mq}$.

Determinato il valore dell'intero complesso si procede a detrarre i costi necessari per il suo completamento.

Costi

I costi unitari e percentuali previsti sono stati così quantificati:

- Costo di costruzione nel realizzare l'edificio industriale: 420 € / mq;
- Costo di costruzione nel realizzare gli uffici, i servizi e gli spogliatoi: 600 € / mq;
- Costo di costruzione nel realizzare i piazzali esterni 100 € / mq. (tenendo conto dello stato dei luoghi e delle previsioni di progetto);
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria : 10 € / mq di superficie complessiva

Il prezzo così determinato verrà attualizzato considerando un tasso d'interesse pari a 4,5% ed un tempo di 3 anni ipotizzando due anni per realizzare l'opera e uno per completare le

vendite. Viene inoltre considerato per le spese tecniche una incidenza percentuale del 10% sul costo di costruzione, per spese di commercializzazione del 2% sul valore di trasformazione e un utile dell'impresa pari al 15%. Si assume inoltre, sulla base delle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare per il comune di San Miniato relativamente ai capannoni industriali un tasso di rendimento del 5,8%.

Considerando tutto ciò (vedi Allegato n.18) si determina un valore attualizzato del terreno pari a 3.591.327 €. che viene approssimato a 3.600.000 € (tremilioneisecentomila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

5.4.6 Lotto Casa Colonica

Come detto l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e caratterizzato da una forma planimetrica ad L in di cui si individua chiaramente il corpo originario, prospiciente la Via Arginale Est, con forma rettangolare compatta e caratterizzato da un tetto a padiglione (e che è quello che presenta un livello conservativo migliore), cui risulta essere stata successivamente aggiunta una propaggine di forma rettangolare allungata che si sviluppa verso il lotto 5. L'immobile risulta inserito di fatto all'interno della vasca di compenso n.4 prevista nel piano di lottizzazione dell'interporto ed ancora in fase di completamento.

Per maggiori dettagli sulla descrizione del lotto si rimanda al precedente punto 2.6.

Consistenza edilizia

Piano Terreno

Superficie lorda subalterno 3 (magazzino) = mq. 21

Superficie lorda subalterno 4 (magazzino) = mq. 29

Superficie lorda subalterno 5 (magazzino,stalla,porcile) = mq. 107

Superficie lorda subalterno 6 (magazzino) = mq. 118

Superficie lorda subalterno 7 (magazzino) = mq. 24

Totae superficie lorda P. Terreno = mq. 299

Superficie lorda subalterno 2 (vano scale) = mq. 11

Piano Primo

Superficie lorda subalterno 8 (abitazione) = mq. 141

Superficie lorda subalterno 9 (abitazione) = mq. 119

Totale superficie lorda P. Terreno = mq. 260

Superficie lorda subalterno 2 (vano scale) = mq. 16

Resede esterno (valutazione approssimata dedotta graficamente dalle planimetrie catastali) = mq. 1.553 la cui superficie viene omogeneizzata con un coefficiente riduttivo pari a 0,1 =>

$S_{eq} = 0,10 * 1553 = 155,3$ mq. pertanto:

Superficie equivalente magazzino = $S_M = 299 + 11 =$ mq. 310

Superficie equivalente residenziale = $S_R = 260 + 16 + 155,3 =$ mq. 431,3

Stima del lotto

Per quanto concerne la zona residenziale a Piano Primo (categoria catastale A2), dalle indagini di mercato effettuate, si ottiene un prezzo unitario mediato pari a €/mq. 1.329 in linea con la media di quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 1.150 a 1.600 €/mq.) e dal Borsino Immobiliare (da 1.128 a 1.552 €/mq.). Per quanto invece concerne i magazzini a piano terreno essi possono essere assimilati a laboratori; pertanto per la stima delle unità immobiliari a Piano Terra si farà riferimento a tale tipologia che, dalle indagini di mercato effettuate, prevedono un prezzo unitario di circa €/mq. 720 in linea con la media di quanto previsto dalle quotazioni dell'O.M.I. (da 590 a 860 €/mq.).

Occorre inoltre considerare le seguenti caratteristiche peculiari dell'immobile che possono modificarne in maniera significativa il valore base, attribuendo a ciascuna di esse un coefficiente C_R di riduzione o C_M di maggiorazione.

Coefficienti riduttivi

- L'immobile presenta condizioni di conservazione scadenti e necessita di un intervento generale di manutenzione straordinaria, con rifacimento della copertura, degli intonaci e degli impianti oltre che di rimozione dei manufatti abusivi presenti nel resede ($C_{R1}=0,70$)
- Secondo le previsioni della lottizzazione dell'Interporto, l'immobile risulta circondato dalla grande vasca di espansione (cassa n.4) ancora in fase di completamento. Dato anche il livello generalmente superficiale della falda, tale elemento incide negativamente sulle caratteristiche ambientali e conseguentemente sul valore di mercato del bene ($C_{R2}=0,90$)
- L'immobile risulta occupato da un conduttore per il quale è in corso una causa per sfratto dal 2008 e la cui prossima udienza è stata fissata nel 2016 ($C_{R3}=0,70$)

- mancanza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici, ecc.) e difficoltà di collegamenti con altre zone della città e con il centro ($C_{R4}=0,90$)

Coefficienti maggiorativi

- inserito in zona verde, silenziosa e assenza di traffico veicolare apprezzabile ($C_{M1}= 1,10$)

=> Valore stimato dell'unità immobiliare nello stato in cui si trova = $(V_{UM} * S_{M1} + V_{UR} * S_{R1}) * C_{R1} * C_{R2} * C_{R3} * C_{R4} * C_{M1} = 347.699 \text{ €}$. che viene arrotondato a **€. 350.000** (trecentocinquantamila euro).

5.4.7 Lotto 11

Si tratta di un appezzamento di terreno approssimativamente pianeggiante, incolto, di forma irregolare allungata situato nel Comune di San Miniato nella zona compresa fra via Arginale Est e la linea ferroviaria e più nello specifico è ubicato fra il torrente Egola e la strada vicinale d'Egola. Da un punto di vista catastale esso è individuato al Catasto Terreni da quattro distinte particelle per una superficie complessiva di di mq 7.420. Dalle quotazioni dell'OMI si ottiene per la zona in questione e per le colture in oggetto un Valore Agricolo Medio dell'Agenzia del Territorio pari a €/ha. 10.704.

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento ai valori di mercato ricorrente in loco per simili terreni; avendo effettuato una serie di indagini di mercato per appezzamenti simili nella stessa zona e tenendo conto delle previsioni degli strumenti urbanistici al riguardo che inseriscono l'area in oggetto all'interno di un corridoio naturalistico, si può attribuire loro un valore unitario medio pari al doppio del VAM e quindi pari a €/mq. 2,14 il che comporta come stima del più probabile valore di mercato allo stato attuale dei suddetti beni $7.420 * 2,14 = 15.878 \text{ €}$. che viene arrotondato a **15.000 €**. (quindicimila euro)

5.4.8 Lotto 12

Si tratta di un appezzamento di terreno approssimativamente pianeggiante, incolti, di forma irregolare allungata situato nel Comune di San Miniato nella zona compresa fra via Arginale Est e la linea ferroviaria e più nello specifico è ubicato nella zona compresa fra la Strada Vicinale Pruneta e la Strada Provinciale di Giuncheto. Da un punto di vista catastale esso è individuato al Catasto Terreni da due particelle per una superficie complessiva di di mq 2.690.

Dalle quotazioni dell'OMI si ottiene per la zona in questione e per le colture in oggetto un

Valore Agricolo Medio dell'Agenda del Territorio pari a €/ ha. 10.704.

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento ai valori di mercato ricorrente in loco per simili terreni; avendo effettuato una serie di indagini di mercato per appezzamenti simili nella stessa zona e tenendo conto delle previsioni degli strumenti urbanistici al riguardo che inseriscono l'area in oggetto nella fascia di verde pubblico all'interno scheda di assetto "TIP.1-Romaiano", si può attribuire loro un valore unitario medio pari a €/mq. 4,79 il che comporta come stima del più probabile valore di mercato allo stato attuale dei suddetti beni $2.690 * 4,79 = 12.885 \text{ €}$. che viene arrotondato a **13.000 €**. (tredicimila euro)

5.4.9 Lotto terreni fascia di rispetto e vasche di compenso

Si tratta come detto di una serie di appezzamenti di terreno approssimativamente pianeggianti, incolti, situati nel Comune di San Miniato che separano la Ferrovia Pisa-Firenze dai lotti dell'Interporto e che rientrano nella cosiddetta fascia di rispetto del nastro ferroviario (trattasi delle particelle 229 - 232 - 267 - 271 - 280 - 284 - 286 - 345 - 347 - 378 - 380 - 407 del foglio n.5) oppure costituiscono le vasche di compenso necessarie alla mitigazione del rischio idraulico (trattasi delle p.lle 403 - 405 - 406 - 409 - 410 - 411 del foglio n.5 e delle p.lle . 1 - 527 - 1354 del foglio 14), espressamente previste dalla convenzione della lottizzazione e realizzate in parte al di là della linea ferroviaria (vasche di compenso 1, 2, 3) e in parte lungo la Via Arginale Est (vasca di compenso n.4). Sono inoltre comprese nel suddetto elenco due particelle (Foglio 5 P.lle 345 e 347) di superficie estremamente ridotta (20 mq complessivi) e ubicate nell'angolo fra Va A.Moro e Via Magellano lato lotto 3 e che, data la loro modestia, vengono considerate ai fini della stima alla stregua le altre particelle, così come trattazione a parte meriterebbero le p.lle 229 e 232, in quanto censite al catasto fabbricati come area urbana (estensione complessiva 1715 mq). Si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle particelle e delle relative superfici che assommano complessivamente a 97.743 mq a Catasto Terreni e a mq.1.715 a Catasto Fabbricati.

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)
5	267	seminativo	2	7875
5	271	seminativo	2	685
5	280	semin./arbor.	3	2895
5	345	seminativo	2	10
5	347	seminativo	2	10
5	284	semin./arbor.	3	1220
5	284	semin./arbor.	2	1990
14	527	seminativo	2	11400
14	1	seminativo	3	140
14	1354	seminativo	2	5279
5	378	seminativo	2	1987
5	380	seminativo	2	14893
5	403	semin./arbor.	2	17679
5	405	semin./arbor.	1	4035
5	406	semin./arbor.	1	165
5	407	seminativo	2	7390
5	409	semin./arbor.	1	19548
5	410	semin./arbor.	1	515
5	411	semin./arbor.	1	27
Totale superficie			mq.	97743

Dalle quotazioni dell'OMI si ottiene per la zona in questione e per le colture in oggetto un Valore Agricolo Medio (VAM) dell' Agenzia del Territorio pari a €/ha. 10.704.

Per la valutazione di suddetti beni si fa riferimento ai valori di mercato ricorrente in loco per simili terreni; avendo effettuato in zona una serie di indagini di mercato per beni simili e tenendo conto del possibile utilizzo e dei gravami su di essi presenti, si ritiene equo attribuire loro un valore unitario pari al VAM e quindi pari a €/mq. 1,074 il che comporta come stima del più probabile valore di mercato allo stato attuale dei suddetti beni $(97.743+1.715)*1,074 = 106.818$ €. che viene arrotondato a 100.000 €. (centomila euro)

6 CONCLUSIONI

In base alle indagini precedentemente effettuate, il più probabile valore di mercato dei beni di proprietà del Fallimento [REDACTED] s.r.l. può essere rappresentato come segue:

- Lotto 2 A (stato "al grezzo") €3.250.000,00
- Lotto 8A-a (stato "al grezzo") €1.100.000,00
- Lotto 8A-b (stato "al grezzo") €1.900.000,00
- Lotto 8A-c (stato "al grezzo") €1.750.000,00
- Lotto 8A-a+b+c (stato "al grezzo") € 4.750.000,00
- Lotto 8A-d (stato "al grezzo") €. 460.000,00
- Lotto 5 (stato "finito e locato") €15.500.000,00
- Lotto 6 (terreno edificabile) €. 3.600.000,00

- Lotto 7 -8 (stato "al grezzo")	€. 9.700.000,00
- Lotto casa colonica	€. 350.000,00
- Lotto T1 (terreno incolto)	€. 15.000,00
- Lotto T2 (terreno incolto)	€. 13.000,00
- Lotto terreni fascia di rispetto e vasche di compenso	€. 100.000,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI	€.37.738.000,00

(euro trentasettemilioni settecentotrentottomila)

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa di confronto fra le valutazioni dei beni effettuate dal sottoscritto e quelle del Geom. Nieri.

RAFFRONTO CON STIME CTU NIERI		
	Perizia Bartoloni	Perizia Nieri
Lotto 2A - uffici non completati vicino Liceo	3.250.000	3.300.000
Lotto 5 - edificio ind. completato locato	15.500.000	16.630.000
Lotto 6-9 - terreno edificabile	3.600.000	non stimata
Lotto 7-8- Edificio industriale non completato	9.700.000	12.615.000
Lotto 8A-a-uffici non completati vicino FI-PI-LI	1.100.000	1.240.000
Lotto 8A-b-uffici non completati vicino FI-PI-LI	1.900.000	2.275.000
Lotto 8A-c-uffici non completati vicino FI-PI-LI	1.750.000	2.120.000
Lotto 8A-d-uffici non completati vicino FI-PI-LI	460.000	550.000
Casa Colonica esterna all'area della lottizzazione	350.000	non stimata
Lotto T1 - terreni vicino Egola	15.000	37.000
Lotto T2 - terreni sotto strada vicinale Pruneta	13.000	13.000
Terreni fascia di rispetto e vasche di compenso	100.000	non stimata
TOTALE	37.738.000	38.780.000

Dall'esame del confronto si rileva una riduzione rispetto ai valori stimati dal precedente CTU riconducibili al trend negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni e tenuto conto anche dei differenti criteri con cui sono state condotte le valutazioni.

Firenze 03/03/2015

In fede

Ing. Marco Bartoloni

INDICE ALLEGATI

- Allegato n. 1 - Vista aerea della zona con individuazione dei lotti
- Allegato n. 2 - Planimetria Generale dell'Area dell'Interporto con individuazione dei lotti di proprietà del Fallimento [REDACTED] s.r.l.
- Allegato n. 3 - Individuazione delle particelle catastali interessate dai lotti di proprietà del Fallimento [REDACTED] s.r.l.
- Allegato n. 4 - Scheda di assetto CT1 - Polo della Logistica
- Allegato n. 5 - Lotto 2A - Foto e Elaborati grafici (estratti dalla documentazione fornita dal D.L.)
- Allegato n. 6 - Lotto 5 - Foto e Elaborati grafici (estratti dalla documentazione fornita dal D.L.)
- Allegato n. 7 - Documentazione fotografica lotto 6, casa colonica e terreni T1 e T2
- Allegato n. 8 - Lotto 7-8 - Foto e Elaborati grafici (estratti dalla documentazione fornita dal D.L.)
- Allegato n. 9 - Lotto 8A - Foto e Elaborati grafici (estratti dalla documentazione fornita dal D.L.)
- Allegato n. 10 - Lotto 5 - Contratto di locazione con [REDACTED] s.p.a.
- Allegato n. 11 - Tabella di ripartizione spese di utilizzo parte pubblica a mantenimento privato
- Allegato n. 12 - Lotto 2A - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 13 - Lotto 8A - a - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 14 - Lotto 8A - b - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 15 - Lotto 8A - c - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 16 - Lotto 8A - d - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 17 - Lotto 7-8 - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 18 - Lotto 6 - Stima del lotto mediante il metodo di trasformazione
- Allegato n. 19 - Lotto 5 - Stima del lotto mediante il metodo di capitalizzazione del reddito
- Allegato n. 20 - Lotto 5 - personalizzazione del saggio medio di capitalizzazione
- Allegato n. 21 - Lotto 5 - Stima del lotto mediante il metodo di capitalizzazione del reddito
- Allegato n. 22 - Lotto 5 - personalizzazione del saggio medio di capitalizzazione
- Allegato n. 23 - Lotto 7-8 - Contratto di locazione con [REDACTED] s.p.a.
- Allegato n. 24 - Riepilogo indagini di mercato
- Allegato n. 25 - Documentazione richiesta presso l'Agazia del Territorio
- Allegato n. 26 - Casa Colonica- Contratto di locazione con [REDACTED] .

Allegato n. 27 – Casa colonica – Atto di compravendita notaio Rosselli

Allegato n. 28 – Copia perizia Geom. Nieri

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it