
TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE FALLIMENTARE



Aggiornamento alla perizia del del C.T.U. Geom. Capecchi Marco del 31/7/2018, nel Fallimento 28/2018



PREMESSA

In data 21/2/2023 il sottoscritto Geometra Capecchi Marco veniva incaricato dal Curatore Dott. Patrizio Ulivagnoli di aggiornare il valore di stima relativo al lotto 4 in ragione della sua mutata vocazione urbanistica.

Fatte le opportune verifiche e calcoli, il sottoscritto relaziona quanto segue.

ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA

In data 6/4/2019, con Delibera del Consiglio Comunale n. 19, il Comune di Montale ha approvato il nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo) in base al quale, come da tavola grafica 2.2, il lotto 4 ricade in zona TT1 (tessuti edilizi a prevalente destinazione terziaria).

L'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, al punto 1 comma 3 così riporta:

- è confermata la previsione di una media struttura di vendita a Dore nell' area TT1; sono tuttavia ammesse, previa variante al presente PO, diverse destinazioni per il suddetto insediamento alle condizioni indicate all' art.64.

L'articolo 64 riporta:

1. I Tessuti TT identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione terziaria ed in particolare gli edifici specialistici a destinazione commerciale. Il presente Piano Operativo individua un solo insediamento avente tali caratteristiche: il polo commerciale in loc. Dore, classificato TT1 e risultante dall'attuazione, tuttora in corso, di una previsione assoggettata a piano attuativo dai previgenti strumenti urbanistici comunali.

2. Nel perimetro del piano attuativo dell'area TT1, appositamente individuato sulla tav.2.2 del PO, è consentito portare a conclusione gli interventi edilizi previsti dallo stesso piano attuativo. E' inoltre consentito insediare funzioni diverse da quelle previste dal piano attuativo, previa variante dello stesso, alle seguenti condizioni:

- che le funzioni diverse rientrino fra quelle ammesse per le zone TC1 all'art. 53 c. 3.1.

- che la Sul destinata ad attività commerciali non sia comunque inferiore al 50% della Sul complessiva.

L'articolo 53, al comma 3.1, prevede anche la destinazione residenziale.

STIMA

METODO

Come già scritto nella perizia del 31/7/2018, la stima delle aree edificabili può condursi sia con metodo sintetico che con metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel confrontare il bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche e di cui siano noti i prezzi di compravendite.

Il metodo analitico prevede di ricavare il valore dell'area (Va) sottraendo dal valore di mercato che avrebbe il fabbricato di progetto (Vm) i costi per la sua costruzione (K) sommati al profitto del costruttore (P); il tutto sintetizzato dalla formula $Va = Vm - (K + P)$

Per un risultato più attendibile si mediano poi i risultati.

METODO SINTETICO

Lo scrivente non ha rilevato compravendite successive all'atto Notaio Angelo D'Errico repertorio 41033 del 7/4/2010 (allegato 4 alla precedente perizia), con il quale la società debitrice ha venduto il terreno che confina a sud con il bene in oggetto e su cui doveva essere realizzato il "Settore A" del complesso commerciale.

La vendita avvenne per la cifra di euro 1.800.000,00

Già alla data della precedente perizia l'area era di nuovo in vendita e lo è tutt'oggi, a conferma dello scarso interesse per le aree edificabili legato all'andamento negativo del mercato, influenzato da valori di vendita invariati per negozi (dati OMI 2/2018-2/2022) e aumentati per abitazioni civili (+ 18% dati OMI 2/2018-2/2022), ai quali si contrappone il forte aumento dei costi di costruzione dovuto soprattutto ai bonus edilizi (+41,45% dati Prezzario Regione Toscana 2018/2023), con conseguente minore profitto e maggiori rischi per gli operatori del settore.

Contattata in data odierna la proprietà tramite il numero di telefono indicato sul cartellone visibile dalla via Vittime delle Foibe, telefono 0456135147, mi è stato riferito che la richiesta è pari al prezzo di acquisto, cifra che come ammesso dallo stesso proprietario non rispecchia il valore di mercato ma bensì quello contabile "a bilancio" del bene, per cui è un dato di cui non ho tenuto ai fini della stima che si basa quindi sul solo metodo analitico.

METODO ANALITICO

Valore di mercato che avrebbe il fabbricato di progetto (Vm)

Per determinarlo ho considerato la superficie totale utile di mq. 3056 del progetto iniziale, ridotti cautelativamente a mq. 3000, destinati per 1/2 a residenziale e 1/2 a commerciale (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, terziario-direzionale), che in termini di superficie commerciabile ho ulteriormente ridotto a mq. 2950 (8850 mc.) in considerazione di probabili parti comuni (gallerie, ingressi) o sovrapposte (scale e pianerottoli) che non rientrano nel conteggio della superficie commerciabile.

Sempre in termini di superfici commerciabili ho considerato 885 mq. di posti auto scoperti esclusivi, pari agli obbligatori 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, ragguagliati al 18%, ricavando quindi mq. 1554,65 di superficie totale per residenze e mq. 1554,65 per commerciale.

Per il residenziale ho ricercato atti di compravendita per costruzioni finite nel 2022 o da completare, poste nelle immediate vicinanze con caratteristiche tipologiche, costruttive e qualitative simili a quelle realizzabili, oltre che ricercato annunci di vendita sui principali siti online ricavando quanto segue:

1) Compravendita del 24/1/2019 trascritta il 31/1/2019 al n. 484 di r.p.

Appartamento completato nel 2019, classe energetica A3, con posto auto scoperto, venduto a euro 1932/mq. che rivalutati del 15% in base ai dati OMI 1/2019-2/2022 portano a €. 2221,59/mq.

2) Compravendita del 24/11/2022 trascritta il 2/12/2022 al n. 8302 di r.p.

Appartamento completato nel 2022 con posto auto scoperto venduto a euro 2366,26/mq, classe energetica A4.

3) Annuncio riferimento 582A del 6/2/2023 pubblicato su CASA .IT, appartamento in costruzione con garage e posto auto scoperto prezzo richiesto €. 2384/mq.

4) Annuncio riferimento 582A pubblicato su IDEALISTA, appartamento in costruzione con mansarda, garage e posto auto scoperto prezzo richiesto €. 2429/mq.

5) Annuncio riferimento 41474176 pubblicato su CASA .IT, appartamento in costruzione con posto auto scoperto prezzo richiesto €. 2474/mq.

Tenendo conto dei fisiologici margini di trattativa che generalmente portano ad un abbattimento dei prezzi, che indico in un 5%, e mediando il risultato con i prezzi delle compravendite sopra esposte, si ottiene per la destinazione residenziale un valore di mercato di €. 2303,53/mq.

Per la destinazione commerciale, non avendo rilevato compravendite o annunci, mi sono basato sui dati OMI 2/2022 che indicano un minor valore rispetto al residenziale di euro 300/mq., per cui stimo un valore di mercato di €. 2003,53/mq.

Posto quanto sopra, si ricava un Vm. totale di €. **6695961,02** ($2303,53 \cdot 1554,65 + 2003,53 \cdot 1554,65$) che tiene conto dell'incidenza delle parti comuni scoperte quali spazi a verde e parcheggi.

Costo di costruzione (K)

Vista l'area a disposizione e l'avvenuta urbanizzazione del comparto come dimostra il passaggio di proprietà al Comune di Montale delle aree progettate a strade, verde e parcheggi.

Tenuto conto dell'esperienza di cantiere dello scrivente e del Decreto della Giunta Regionale Toscana n. 12232 del 12/7/2021 che indica in €. 1441,43/mq. il limite massimo di costo per edifici residenziali in linea, tipologia più probabile per il bene in oggetto, comprensivo di costo base senza profitto per il costruttore, maggiori oneri per costruire in zona sismica, aumento delle prestazioni energetiche e allaccio alle utenze acqua, luce, gas e telefono, ritengo che il costo di costruzione per la parte residenziale sia di €. 1329,72/mq, mentre per la parte commerciale sia di €. 1200/mq., per un costo "materiale" di costruzione di €. **3794576,09** ($1500 \cdot 1329,72 + 1500 \cdot 1200$), ai quali vanno aggiunti:

a) €. **1004394,15** quale profitto del costruttore pari al 15% di Vm.

b) €. **265620,33** quali spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori pari al 7% di 3794576,09.

c) €. **94864,40** quali spese tecniche per coordinamento sicurezza in fase di progetto ed esecuzione lavori pari al 2,5% di 3794576,09.

d) €. - **145703,63** per oneri di urbanizzazione primaria dati dalla differenza fra gli €. 294600,67 versati il 12/1/2009, che rivalutati con interessi legali capitalizzati annualmente fino alla data odierna portano ad un totale di €. 344333,63, e quelli che dovrebbero essere oggi dovuti applicando le tariffe approvate dal Comune di Montale per l'anno 2023 pari a €. 198630.

e) €. **118269,71** per oneri di urbanizzazione secondaria dati dalla differenza fra gli €. 148943,85 versati il 12/01/2009, che rivalutati con interessi legali capitalizzati annualmente fino alla data odierna portano ad un totale di €. 174087,79, e quelli che dovrebbero essere oggi dovuti applicando le tariffe approvate dal Comune di Montale per l'anno 2023 pari a €. 292357,50.

f) €. **95812,03** per costo di costruzione dati dalla differenza fra gli €. 77340 versati il 9/7/2009, che rivalutati con interessi legali capitalizzati annualmente fino alla data odierna portano ad un totale di €. 89110,91, e quelli che dovrebbero essere oggi dovuti applicando le tariffe approvate dal Comune di Montale per l'anno 2023 pari a €. 184922,94.

g) €. **148823,50** per interessi passivi.

Si ottiene quindi che oggi l'area ha un valore commerciale in conto tondo di €. 1320000

Tale valore tiene conto degli obblighi assunti dalla Società Fallita a favore della proprietà del terreno a sud, istituiti con l'atto di vendita Notaio Angelo D'Errico repertorio 41033 del 7/4/2010, fra i quali :

1) L'impegno a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione relative al terreno venduto, indicate nell'allegato G all'atto dei vendita, opere che sono state già completate, collaudate e cedute al Comune di Montale.

2) L'impegno a non cedere e/o affittare, direttamente o indirettamente, superfici superiori a 250 mq. nell'ambito del complesso edilizio da edificare ad aziende concorrenti della parte acquirente per le categorie food - non food, impegno che vista la possibilità di realizzare anche residenze non influisce sulla stima.

3) L'impegno a realizzare in corrispondenza del confine con il terreno venduto costruzioni rettilinee e senza aggetti di gronda, impegno non influente sulla stima in quanto soluzione necessaria a vantaggio di ambedue le proprietà.

4) L'impegno a sostenere i costi di bonifiche ed eventuali lavorazioni per scavi archeologici. Vista l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione con scavi connessi, l'assenza di rifiuti speciali a vista su tutta l'area, l'assenza di edifici (e quindi di possibili previgenti attività lavorative inquinanti per il sottosuolo) sin dal 1813 come certificato dalla cartografia del vecchio Catasto Terreni, non ritengo probabile la sopravvenienza di costi in tal senso.

5) La servitù di passo con ogni mezzo sull'attuale porzione asfaltata del lotto (allegato F all'atto di vendita), destinata a spazio di manovra a servizio anche del futuri fabbricati edificati sul lotto in oggetto e quindi ininfluente ai fini della stima.

DEPREZZAMENTI

Considerati i meccanismi d'asta, ritengo equo un deprezzamento del 5% pari a €. 66000

Poichè la variante al piano attuativo dovrà essere proposta unitamente al proprietario del terreno a sud, costituente insieme all'area in oggetto un comparto urbanisticamente unico e inscindibile, ritengo corretto un ulteriore abbattimento del 10% pari ad €. 132000.

VALORE FINALE DI STIMA



Posto quanto sopra ritengo che il valore di stima finale sia di €. **1122000** (unmilionecentoventiduemila)



Pistoia, li 23/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto tavola 2.2 del Piano Operativo Comunale e norme tecniche di attuazione.
- 2) Fonti per la stima

