



4) Iscrizione contro del 14/06/2013

- Registro Generale n° 16148

- Registro Particolare n° 2706

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

Comune di Campi Bisenzio.



5) Iscrizione contro del 17/10/2013

- Registro Generale n° 27426

- Registro Particolare n° 4772

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

Comune di Campi Bisenzio.

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



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

Ubicazione e sua descrizione

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

Riferimenti catastali

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



Lungarno S. Rosa n° 19 - 50142 Firenze

Foglio	part.lla	coltura		superficie catastale (mq)
		qualità	classe	
36	198	prato	2	320,00
36	199	prato	2	425,00
36	508	prato	2	1.680,00
36	509	prato	2	1.680,00
36	510	prato	2	575,00
36	511	prato	2	615,00
36	513	prato	2	390,00
36	514	prato	2	1.065,00
36	516	prato	2	700,00

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

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

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

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

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

Potenzialità edificatoria

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

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

appunto le attività di:

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

è ammessa la realizzazione di:

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

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

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

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

Situazione al contorno - appetibilità

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

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

Valore attribuibile al bene

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

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

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

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

Stima analitica per valore di trasformazione

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

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

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

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

Può pertanto proporsi la seguente formula del procedimento analitico:

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

o ancor più quella maggiormente appropriata:

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

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

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

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

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

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

a) costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

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

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

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

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

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

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

Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

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

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

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

Pertanto si è valutato:

valore a mq

- uffici = € 1.900,00 / mq

- magazzini / tettoie = € 700,00 / mq

che correlati alle relativi superfici eseguibili:

- uffici = 27,50 mq

- magazzini / tettoie = 1.749,00 mq

1.776,50 mq

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

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

risulta:

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

Costi complessivi + interessi passivi per i capitali

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

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

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

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

Pertanto il costo complessivo a mq di superficie costruibile sarà pari

a:

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

Il $(\Sigma K + I_p) / (1 + r)^{n/2}$ ricercato, con l'applicazione di un saggio pari al 3%, risulta quindi:

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

~~A questo punto necessita ricavare il profitto P ordinario~~
dell'imprenditore.

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

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

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

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

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

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

sarà pari a:

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

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

Ispezioni ipotecarie

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

1) Trascrizione a favore del 02/07/2004

- Registro Generale n° 24108

- Registro Particolare n° 15122

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

Comune di Campi Bisenzio.

2) Trascrizione a favore del 27/04/2007

- Registro Generale n° 20600

- Registro Particolare n° 11334

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

Comune di Campi Bisenzio.

3) Trascrizione a favore del 28/07/2007