

TRIBUNALE DI PISA

CP n.22/11

CONCORDATO PREVENTIVO

EDIL CONSULTING S.r.l. in liquidazione

immobile in GAMBASSI TERME – lotto n.7

* * * * *

L'ing. Gaetano D'ELIA, consulente tecnico d'ufficio,
all'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni ZUCCONI

* * * * *

AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA

* * * * *

Premesse

Accogliendo l'istanza del 18/09/17 presentata dal Liquidatore Giudiziale Dr. Sandro SGALIPPA, l'Ill.mo G.D. Dr. Giovanni ZUCCONI in data 19/09/17 autorizzava l'aggiornamento del valore di stima del fabbricato in costruzione in località Il Castagno del comune di Gambassi Terme (FI).

Pertanto, il sottoscritto ing. Gaetano D'ELIA, CTU nella procedura in oggetto:

- ha eseguito una serie di accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati) per controllare le variazioni intervenute dopo il 12/05/12;
- ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione (lotto n.7) e chiesto chiarimenti ai Tecnici Comunali (13/12/17) ;
- ha effettuato due nuovi sopralluoghi: il primo con il Liquidatore Giudiziale (19/10/17) ed il secondo (17/11/17) con un tecnico della Wood Cape Srl (Sig. Roberto CAPPELLAZZO) ditta specializzata nel campo delle costruzioni in legno e fornitrice dei manufatti posti in opera.
- Ha redatto la presente relazione tecnica per evidenziare le variazioni intervenute dal 2012, richiamando, ove ritenuto opportuno, anche elementi



già presenti nella già citata perizia estimativa del 21/05/12.

Descrizione aggiornata del lotto n.7

Proprietà piena di un fabbricato condominiale per civili abitazioni, in corso di costruzione sull'area ubicata in fregio alla Strada Provinciale Volterrana, in località Castagno Val D'Elsa del Comune di Gambassi Terme.

Il fabbricato in oggetto, a cui si accede direttamente dalla predetta SP Volterrana, è corredato da ampio resede circostante ed è formato dai seguenti due corpi di fabbrica indipendenti:

- edificio piccolo di due piani fuori terra e piano sottotetto con due quartieri al piano terra (u.i. nn.1-2) e due al piano primo (u.i. nn.8-9) collegati da scale interne ai rispettivi vani mansarda e terrazze esclusive;
- edificio grande di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, avente n.7 posti auto al piano seminterrato, n.5 appartamenti al piano terra (u.i. nn.3÷7), n.5 appartamenti al 1° p. (u.i. nn.10÷14), tutti corredati da mansarda ed in prevalenza (u.i. n. 10÷13) da terrazza esclusiva al piano copertura.

La costruzione del fabbricato risulta autorizzata con permesso di costruire n.51 del 12/10/10 (p.e. n.2008/41), che prevede ulteriori n.12 posti auto scoperti in prossimità del confine contiguo alla Strada Provinciale Volterrana e la costruzione di una piscina condominiale all'estremità S-O del lotto.

Per il vigente Regolamento Urbanistico:

- il terreno interessato dal fabbricato è ubicato nell'UTOE 9 - del parco dell'Aglione/B (Gambassi Terme) e ricade in parte in zona *TR.5 - Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera*; in parte in zona *E2 – Boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004*; in parte in *Area per la viabilità e la sosta*; in parte in *Sentieristica e viabilità storica - Itinerari progetto Dolce Campagna Antiche Mura*;
- il fabbricato in oggetto nella tav. PR.SI 08 del R.U. (Il Castagno - disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni) è rappresentato ed è qualificato



come edificio presente nel 2013 realizzato da progetto RU e su detto edificio è stata apposta la sigla TR.5.

Alla data della trascrizione del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo (12/03/12) il terreno interessato dal fabbricato era censito al C.T. in conto alla Edil Consulting Srl, nel modo seguente: F.56, mapp.170, seminativo arborato di 4^a classe, superficie 2.477 mq, R.D. €4,48 e R.A. €3,84.

Con tipo mappale del 22/10/13 n.251116.1/2013– prot. n. FI0251116 - il mapp.170 è stato soppresso ed è stato originato il mapp.184 di 2.477 – ente urbano in conto alla partita n.1.

Con variazione per costituzione del 28/10/13 n.2271.1/13 – prot. n. FI0254375 l'immobile in oggetto è stato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gambassi Terme, in conto alla Edil Consulting Srl, nel modo seguente: F.56 mapp.184, fabbricato in corso di costruzione, Via Volterrana snc, piani S1-T-1-2.

Confini: strada provinciale Volterrana, residua proprietà Doretti Enrico, Bartaloni Carlo e Roberto Snc, salvo se altri.

Provenienza: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vettori in data 08/02/10 rep. n.48277/12224, trascritta a Volterra ai nn.1037-1038 in data 01/03/10.

* * * * *

In tema di servitù e di occupazione si ritiene opportuno richiamare la risposta al quesito n.5 della già citata relazione del 21/05/12:

Con la scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Vettori in data 08/02/10 rep. n.48277/12224, trascritta ai nn.**1037-1038** in data 01/03/10 sono state istituite servitù e fissati obblighi a carico delle parti. In dettaglio:

ART. 1 : Il Sig. DORETTI ENRICO e la Società "BARTALONI CARLO E ROBERTO S.N.C.", convengono di costituire servitù di attraversamento di fognatura a carico (fondo servente) del terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, part. 106 ed al Catasto Fabbricati nel medesimo foglio di mappa, **part. 105 (proprietà Società "BARTALONI CARLO E ROBERTO S.N.C."), ed a favore (fondo dominante) del bene identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, **part. 170** (proprietà Sig. DORETTI ENRICO) così come evidenziata con colore rosso nelle piante*



esplicative che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C". Le parti precisano:

- che la tubazione relativa a detta fognatura, in corrispondenza del fabbricato, identificato dalla part. 113 dovrà essere realizzata in prossimità dell'attuale fossa biologica e precisamente tra detta fossa biologica e la "testa del ciglio del bosco";
- che in prossimità della zona adibita a "piazzola di lavaggio", la citata tubazione relativa a detta fognatura, dovrà essere posta al margine della zona pavimentata e precisamente tra il lavaggio e detto ciglio del bosco;

il tutto come evidenziato con colore rosso nella pianta esplicativa di cui alla lettera "C".
Il corrispettivo di tale servitù viene concordemente riconosciuto in Euro 100,00 omissis.

***ART. 2 :** I Sigg.ri DORETTI ENRICO e GIUSTI MIRNA FLORINDA e la Società "BARTALONI CARLO E ROBERTO S.N.C.", a mezzo del proprio legale rappresentante, **convengono di costituire** servitù di scarico nel fosso campestre, già esistente, e servitù di allacciamento alla fognatura in corso di realizzazione, sopra citata al primo luogo del presente atto, a carico (fondo servente) dei beni identificati al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, partt. 62 e 63 (proprietà Sig.ra GIUSTI MIRNA FLORINDA) e della part. 92 (proprietà Sig. DORETTI ENRICO) ed a favore (fondo dominante) dei beni identificati: al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel foglio di mappa 56, part. 106; al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 56: part. 113, sub. 1; part. 105 (proprietà Società "BARTALONI CARLO E ROBERTO S.N.C."); nonché a favore dei fabbricati che saranno eventualmente ivi realizzati, il tutto come evidenziato nella pianta esplicativa che si allega al presente atto sotto la lettera "**D**"; il punto di allacciamento a detta fognatura è evidenziato con colore verde nella pianta esplicativa già allegata al presente atto sotto la lettera "C"; lo scarico nel fosso campestre verrà realizzato lungo il tratto della fognatura che attraverserà la part. 62.

Il corrispettivo di tale servitù viene concordemente riconosciuto in Euro 100,00 omissis. Si precisa inoltre la parte venditrice Sig. DORETTI ENRICO e la Sig.ra GIUSTI MIRNA FLORINDA - col consenso espresso anche dal legale rappresentante della società "BARTALONI CARLO E ROBERTO S.N.C." - concede analoga servitù di fognatura già concessa alla predetta società nel secondo luogo del presente atto - alla parte acquirente, società "EDIL CONSULTING SRL", che accetta, per lo scarico nel fosso campestre già esistente e servitù di posa e attraversamento di fognatura sul terreno di proprietà della stessa parte venditrice (Catasto Terreni foglio di mappa 56, part. 92) e sui terreni di proprietà della Sig.ra GIUSTI MIRNA FLORINDA (Catasto Terreni foglio di mappa 56, partt. 62 e 63) ed a favore del terreno oggetto della convenuta compravendita (Catasto Terreni foglio di mappa 56, part. 170- ora mapp.184).

La parte acquirente, Società "EDIL CONSULTING SRL", in corrispettivo della testé concessa servitù, si impegna a realizzare, a propria cura e spese, la prevista fognatura che dal fabbricato (che sarà costruito sull'area oggetto della presente compravendita) **dovrà attraversare le partt. 106, 105, 92, 63 e 62**, come sopra precisato, fino al raggiungimento del punto di scarico nel fosso campestre; tale fognatura avrà una lunghezza complessiva di circa 200 (duecento) metri a partire dall'attuale condotta fognaria, corredata dai necessari pozzetti;

-la stessa parte acquirente si impegna inoltre a predisporre, a sua cura e spese, nel terreno di proprietà della parte venditrice Sig. DORETTI ENRICO, identificato al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 56, part. 169, un pozzetto, collegato con gli scarichi principali di regimazione delle acque del fabbricato che sarà realizzato sull'area oggetto della presente compravendita, affinché la parte venditrice stessa possa eventualmente in futuro allacciarsi con propri scarichi depurati;

-la parte acquirente in ultimo si impegna a recingere, il lotto oggetto della presente compravendita, entro la data di ultimazione dei lavori relativa al permesso edilizio di cui meglio nel prosieguo, secondo i "grafici di progetto".

Le parti concordemente riconoscono alla servitù testé concessa ed alle opere offerte in



corrispettivo il medesimo valore di Euro 5.000,00 omissis.

Dalla documentazione fornita dal C.G. si rileva infine che per tre quartieri erano stati stipulati i *preliminari di compravendita* richiamati nella risposta ai quesiti nn.6-7.

* * * * *

In tema di formalità, vincoli, pregiudizievoli si riportano le risposte formulate ai quesiti nn.6-7 della già citata relazione del 21/05/12:

Le certificazioni acquisite evidenziano le seguenti iscrizioni:

- 1) **Iscrizione** di ipoteca volontaria n.**1547** del 03/08/**10** (Volterra – all. B.3b) di € 2.600.000=, di cui € 1.300.000 di capitale, **a favore della Banca CR Firenze Spa**- sede Firenze - codice fiscale 04385190485, elettivamente domiciliata in Firenze, Via Carlo Magno n.7, **contro EDIL CONSULTING Srl** (in forza di contratto di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Vettori del 22/07/10 rep. 48882/12630) gravante sul terreno, interessato dalla costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni ed autorimesse, ubicato in Gambassi Terme e censito al C.T. nel F.56 dal mapp.170 di 2.477 mq.
- 1) **iscrizione** di ipoteca giudiziale n.**28** del 05/01/**12** (Volterra – all. B.3c) di € **35.000,00=** (di cui € 19.259,87= di capitale) **a favore della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia Spa**- sede Pistoia - codice fiscale 00092220474, domicilio ipotecario eletto presso C.R. Firenze Spa – Via Matteotti n.1 - Volterra, **contro EDIL CONSULTING Srl** (decreto ingiuntivo Tribunale di Pistoia n.1105/2011 del 26/11/11) gravante sul terreno ubicato in località Castagno Via Val d'Elsa e censito al C.T. di Gambassi Terme nel F.56 dal mapp.170.

Le certificazioni acquisite evidenziano altresì la seguente trascrizione pregiudizievole:

- 1) nota di **trascrizione n.1294** del 12/03/**12** (Volterra – all. B.3a) del decreto del 20/01/12 del Tribunale di Pisa di **ammissione alla procedura di Concordato Preventivo** della ditta Edil Consulting Srl (CP n.22/11), a favore della Massa dei Creditori, gravante su beni in Gambassi Terme: fabbricato in corso di costruzione sul terreno censito al C.T. nel F.56 dal mapp. 170.

Dalla documentazione fornita dal C.G. si rileva infine che per tre quartieri sono stati stipulati i seguenti preliminari di compravendita:

- scrittura privata 15/12/10 Edil Consulting / BUCCIANINI Elena per quartiere n.7 + posto auto scoperto + giardino privato (all. B.5a);
- scrittura privata 30/12/10 Edil Consulting / CARRAI Rossella per quartiere n.6 + posto auto scoperto + giardino privato (all. B.5b);



-scrittura privata 22/03/11 Edil Consulting / PAOLI Mila per quartiere n.4 + posto auto scoperto + giardino privato (all. B.5c).

* * * * *

In tema di edilizia ed urbanistica si richiamano e si integrano le risposte ai quesiti nn.8-9 della già citata relazione del 21/05/12.

Previsioni di R.U.

Si richiamano nuovamente i dati urbanistici già indicati in precedenza nella *descrizione aggiornata del lotto 7*.

Il terreno interessato dal fabbricato è ubicato nell'UTOE 9 - del parco dell'Aglione/B (Gambassi Terme) e ricade in parte in zona *TR.5 - Tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera*; in parte in zona *E2 – Boschi vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004*; in parte in *Area per la viabilità e la sosta*; in parte in *Sentieristica e viabilità storica - Itinerari progetto Dolce Campagna Antiche Mura*. Nella tav. PR.SI 08 del R.U. (Il Castagno - disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni - all. N.7.4) il fabbricato in oggetto è rappresentato ed è qualificato come *edificio presente nel 2013 realizzato da progetto RU* e su detto edificio è stata apposta la sigla TR.5. Pertanto, è disciplinato dall'art.72 che qualifica detti edifici come *tessuto insediativo ad assetto recente con edifici a schiera con destinazione d'uso residenziale* e indica come categorie di intervento ammesse: M (manutenzione) e MS (manutenzione straordinaria).

Titoli abilitativi rilasciati

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Gambassi Terme hanno consentito di accertare che per la costruzione del *complesso immobiliare a destinazione residenziale – loc. Castagno*, in seguito alla istanza presentata dal Sig. Doretti Enrico, risulta rilasciato alla Edil Consulting Srl il permesso di costruire n.51 del 12/10/10 (pratica edilizia n.2008/41 – ved. all. 7.2a).

Dalla tav.6 del progetto approvato (pdc 51/10) si rileva i seguenti elementi:

* $V_{\text{progetto}} = 2.261,87 \text{ mc}$;

* $A_{p, \text{progetto}} = 408,11 \text{ mq}$;

* $V_{\text{interrato, progetto}} = 653,47 \text{ mc}$ ($V_{\text{interrato, realizzabile}} = 679,11 \text{ mc}$)

Nel corso dei sopralluoghi effettuati (08/02-09/05/12-19/10-17/11/17) si sono



rilevate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato (pdc 51/10):

-Piano seminterrato

*la forma e le dimensioni attuali del piano seminterrato, probabilmente per esigenze strutturali connesse all'andamento plano-altimetrico del lotto, sono maggiori di quelle assentite dal Comune, come si può agevolmente rilevare confrontando la tavola del progetto architettonico (redatto dall'Arch. Franco Magnolfi – Via Mascagni n.8 – Lastra a Signa – 055-8725221) con quella della variante depositata al Genio Civile (redatta dall'Ing. Alessandro Bartalini – Signa – Via della Resistenza n.8). Un rilievo esaustivo è impedito dallo stato dei luoghi (pareti di tamponamento realizzate per delimitare alcune porzioni del seminterrato in modo da ridurre le superfici accessibili ed utilizzabili di detto piano, presenza di notevoli quantità di acqua in varie zone del seminterrato, fitta vegetazione ed ostacoli vari all'esterno).

-Prospetti e partizioni interne

*varie difformità prospettiche (salvo eventuali omissioni conseguenti alla presenza dei ponteggi e dei teli di protezione che ostacolano i rituali controlli) conseguenti a:

- apertura di una finestra (u.i. 13 lato S-E: finestra di forma circolare sul prospetto ed omessa nella pianta);
- trasformazione di una finestra in porta (u.i. n.6 lato S-O);
- omessa delimitazione del vano ripostiglio (u.i. n.4).

b) Difformità nelle varie unità immobiliari

*le partizioni interne, escludendo le porzioni di pareti portanti, non risultano ancora realizzate.

***Sanabilità abusi edilizi e ripresa ed ultimazione lavori**

I colloqui intercorsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambassi Terme con l'Arch. Giani, il Geom. Lenzi ed il Geom. Leoncini in data 13/12/17 hanno consentito di accertare che gli oneri concessori relativi al p.c. n. 51/10 sono stati integralmente pagati.

Inoltre, essendo ormai scaduto il predetto permesso, per proseguire i lavori



è necessario:

- provvedere all'accertamento di conformità ex-art.209 LRT 65/2014 per le difformità rilevate nella parte fuori terra;
- provvedere alla sanatoria ex-art.206 c.2 per la volumetria del piano interrato che eccede il limite del 30% del volume fuori terra (sanzione pari al doppio dell'incremento di valore venale dell'immobile e che deve essere determinata dai Tecnici Comunali);
- richiedere un nuovo permesso di costruire per poter completare i lavori.

Conformità catastale

L'elaborato planimetrico presentato al momento dell'accampionamento come *fabbricato in costruzione* ripropone le piante schematiche dei vari piani fuori terra che risultano conformi a quelle del pdc 51/2010 già citato, mentre per il piano seminterrato, che è difforme da quello autorizzato, propone solo una parte di quello realizzato in quanto indica il perimetro del piano seminterrato ridotto con idonee delimitazioni per rientrare nel limite volumetrico del 30% della porzione fuori terra.

* * * * *

Aggiornamento della stima

NOTE PRELIMINARI (fattori che influenzano il valore dei beni)

*I beni in oggetto non sono gravati da usufrutto.

a) Trattasi della proprietà piena di un fabbricato condominiale per civili abitazioni, in corso di costruzione sull'area ubicata in fregio alla Strada Provinciale Volterrana, in località Castagno Val D'Elsa del Comune di Gambassi Terme.

Il fabbricato in oggetto, a cui si accede direttamente dalla predetta SP Volterrana, è corredato da ampio resede circostante ed è formato dai seguenti due corpi di fabbrica indipendenti (ved. allegati alla perizia del 21/05/12– tavole nn.4-5):

-edificio piccolo di due piani fuori terra e piano sottotetto con due



quartieri al piano terra (u.i. nn.1-2) e due al piano primo (u.i. nn.8-9) collegati da scale interne ai rispettivi vani mansarda e terrazze esclusive; -edificio grande di due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, avente n.7 posti auto al piano seminterrato, n.5 appartamenti al piano terra (u.i. nn.3÷7), n.5 appartamenti al 1° p. (u.i. nn.10÷14), tutti corredati da mansarda ed in prevalenza (u.i. n. 10÷13) da terrazza esclusiva al piano copertura.

L'attuale stato di avanzamento dei lavori induce a prevedere e consigliare l'alienazione in un lotto unico.

La zona collinare in cui è ubicato il fabbricato in oggetto, di particolare pregio, è posta a breve distanza da Montaione, Castelfalfi, Gambassi Terme, San Gimignano, Volterra ed a media distanza da Pisa, Siena e Firenze.

Per le previsioni di R.U. e per gli interventi ammissibili si rimanda alle risposte formulate in precedenza.

- b) Le strutture di fondazione a platea, i muri controterra ed il primo solaio sono in c.a.; sul primo solaio è impostata la struttura (completamente fuori terra) in legno (con esclusione di qualche elemento isolato: porzioni di pareti e scale interne in c.a.). Per ulteriori dettagli ved. perizia 2012.

La innovativa tipologia costruttiva delle strutture in elevazione (fornite dalla WOOD CAPE Srl – Via Molinella n.1, Silea – tel. 0422-1572448 – e mail info@woodcape.it), qualora fosse completata in conformità al progetto ed ai capitoli iniziali, dovrebbe consentire la realizzazione di unità immobiliari ricadenti nella *classe energetica A* (ex-DLgs 311/2006).

- c) Al momento dei sopralluoghi (ottobre-novembre 2017) risultavano eseguite:
- opere di fondazione e primo solaio (strutture in c.a. di tipo tradizionale),
 - pareti portanti perimetrali ed interne (limitatamente alla struttura portante $\leq 9,5$ cm e quindi non risultavano realizzate: le tramezzature e la coibentazione termico-acustica esterna/interna);



-aperture per porte e finestre;

-solai intermedi in legno (travi e tavolato di 2 cm), tetti (con esclusione: di alcune porzioni di falde che sono ancora privi del manto in cotto, delle finiture perimetrali delle falde, dei canali di gronda e dei discendenti), terrazzi al piano di copertura (parapetti e guaina), comignoli.

Il completamento del fabbricato, oltre alla integrazione delle opere citate in precedenza, richiede gli impianti (idrico, elettrico, termico, igienico-sanitari con relative fosse biologiche, pozzetti, etc.), i massetti, gli isolanti acustici, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, le sistemazioni del terreno e dei posti auto scoperti, la piscina, il completamento delle terrazze, dei pergolati e dei percorsi che consentono l'accesso a varie unità immobiliari.

- d) I controlli visivi effettuati hanno consentito di accertare, oltre all'allagamento del piano seminterrato, una serie di danni, localizzati su porzioni di pareti e di solai, che sono ascrivibili all'omesso completamento della copertura a tetto e delle terrazze, oltre che all'integrale deterioramento delle protezioni iniziali dei vari vani porte/finestre.

I ripristini delle strutture in legno (sostituzioni parziali di elementi e di guaina traspirante) dovrebbero essere preceduti dai lavori di completamento e/o di rifacimento parziale del tetto e delle terrazze da effettuare in conformità alle previsioni progettuali per garantire le attese prestazioni termiche ed acustiche.

Attualmente la spesa necessaria per realizzare una protezione idonea a ridurre le infiltrazioni e limitare gli ulteriori danni attesi non è valutabile con precisione in quanto dovrebbe essere preventivamente individuata la tipologia finale del solaio delle terrazze e dovrebbero essere effettuati ulteriori e specialistici accertamenti richiedenti rimozioni parziali di elementi già installati (es. zoccolatura e base del cappotto delle pareti perimetrali).



Pertanto, il valore di stima viene determinato ritualmente e poi ridotto nella misura indicata nel seguito per tener conto, oltre che degli oneri dell'accertamento di conformità dei piani fuori terra e della sanatoria edilizia del piano seminterrato, dei ripristini necessari per ovviare ai danni causati dal mancato completamento delle coperture e dalla prolungata sospensione dei lavori, che ha determinato anche il deterioramento delle protezioni provvisorie installate su porte e finestre.

* * * * *

Stima

Per la determinazione del più probabile *valore di mercato*⁽¹⁾ del fabbricato in oggetto, tenuto conto dello scopo della stima, si deve ricercare il costo di costruzione, previa individuazione del valore del lotto edificabile.

In base ai risultati delle indagini effettuate in zona ed estese anche ad altre regioni interessate da tipologie costruttive simili a quella in esame (edifici in zone collinari di pregio da utilizzare come seconda casa o da affittare nei periodi meno freddi) si ritiene di poter ipotizzare un prezzo medio unitario di vendita dei quattordici appartamenti, nell'ipotesi di fabbricato completato in conformità al progetto approvato e con le finiture indicate nei capitolati predisposti dai progettisti, di €2.250 €/mq.

A questo punto si può procedere alla individuazione del *più probabile valore di mercato* dell'area edificabile in oggetto ricercandone il *valore di trasformazione*. Difatti, trattandosi di un bene economico suscettibile di cambiamento, il valore cercato è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato *da un imprenditore ordinario* e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

In pratica il valore della potenzialità edificatoria predetta viene assunto pari alla differenza tra il ricavo conseguibile con l'alienazione del bene

¹⁾ Il più probabile valore di mercato che i beni in oggetto possono avere attualmente in una libera e normale transazione tra compratori e venditori, senza particolari rapporti ed in assenza di vincoli e



trasformato e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione, provvedendo poi a riferire all'attualità il dato calcolato.

Si assume come riferimento il progetto dell'Arch. Magnolfi (ved. tavole allegate alla perizia del 21/05/12) in quanto costituisce una ottima soluzione progettuale che ha sfruttato gli indici fissati dal R.U. vigente nel 2010.

-volume p.s. + piani fuori terra (=680+2.235)	2.915 mc
-superficie commerciale complessiva ⁽²⁾	≅ 1.067 mq (o quanti siano)
garages	121,8x0,60= 73,08 mq
posti auto scoperti	150,0x0,30= 45,00 mq
n.7 quartieri ed accessori al p.t.	406,82 mq
n.7 quartieri ed accessori al 1°p.	<u>542,12 mq</u>
	Sconv ≅ 1.067,01 mq
-tempo previsto per ultimare l'intervento	n = 1,5 anni
-valore di mercato delle costruzioni realizzabili	
$V_f = 1.067 \text{ mq} \times 2.250 \text{ €/mq}$	$= \text{€}2.400.750=$
-costi di trasformazione (riferiti alla data di ultimazione lavori ⁽³⁾)	
*costo di costruzione	$2.915 \text{ mc} \times 425 \text{ €/mc} \times q^{n/2} = \text{€}1.250.008=$
*sistemazioni esterne, servitù	$7\% \times \text{€}1.238.875 \times q^{n/3} = \text{€} 87.240=$
*spese tecniche	$8\% \times \text{€}1.325.596 \times q^{n/2} = \text{€} 107.001=$
*oneri concessori (urbanizzazione primaria e secondaria, quota proporzionale al costo di costruzione)	$\text{€}(14.540+95.452) \times q^{n/2} = \text{€} 110.980=$
*imprevisti	$5\% \times \text{€}1.325.596 \times q^{n/2} = \text{€} 66.875=$
*profitto imprenditoriale, fideiussioni, costi vari	$14\% \times \text{€}2.400.750 = \text{€} 336.105=$
totale costi di trasformazione Ct	$= \text{€}1.958.210=$

Valore area al termine dell'intervento: $V_{af} = V_f - Ct \cong \text{€}442.540=$

Il valore dell'area edificabile prima dell'inizio dei lavori è pari a:

$V_a = \text{€}442.540 / q^n \cong \text{€}434.692=$

B) Fabbricato in costruzione (ved. foto all.7.4-N.7.6)

Le condizioni attuali del complesso immobiliare inducono a ricercarne il *costo di costruzione* tenendo conto dell'attuale stato di avanzamento dei

condizioni accessorie. Pertanto, non si considerano i contratti preliminari con cui sono state promesse in vendita le unità immobiliari nn.4-6-7 ed i relativi accessori.

²⁾ la superficie indicata, valutata in conformità alla UNI 10750 ed alle consuetudini locali, è stata ottenuta sommando alle superfici commerciali delle varie unità immobiliari, quelle dei terrazzi (25%), dei garages (60%), delle mansarde (35%) e dei posti auto esterni (30%).

³⁾ per i calcoli si considera un saggio lordo del 1,2% (pari al rendimento medio di obbligazioni di durata pari a quella dell'intervento).



lavori e dei presumibili danni derivanti dalla prolungata sospensione dei lavori:

-costo area	€434.692=
-oneri concessori già corrisposti	€ 46.570=
-costi di costruzione (già sostenuti) $2.915 \text{ mc} \times 425 \text{ €/mc} \times 40\% =$	€495.550=
-spese tecniche anticipate $8\% \times €495.550 =$	€ 39.644=
-detrazioni per maggiori oneri derivanti da spese da sostenere per accertamento di conformità dei piani fuori terra e sanatoria edilizia piano interrato, riparazione danni causati dall'omesso completamento di porzioni della copertura a tetto e delle terrazze e dalla prolungata sospensione dei lavori	= -€ 235.000=
	V = € 781.456=

Che si riduce e arrotonda a **€780.000=** (diconsi Euro settecentottantamila/00).

Si riconferma quanto già indicato nelle perizie del 2012 e cioè che il più probabile valore di mercato determinato è riferito alle condizioni attuali degli immobili considerati liberi da vincoli di qualsiasi tipo (pertanto, non tiene conto dei preliminari sottoscritti dalla Edil Consulting per le unità immobiliari nn.4-6-7); inoltre, il predetto valore non tiene altresì conto degli ulteriori deterioramenti attesi nel caso di una sospensione dei lavori che perduri oltre i primi mesi del 2018 a causa della insufficiente protezione delle strutture già realizzate. Difatti, pur non essendo prevedibile l'entità dell'atteso ulteriore deterioramento, lo stato dei luoghi induce a presumere che nel prossimo anno i danni dovrebbero accrescersi rapidamente in misura non quantizzabile a priori, ma certamente considerevole.

Per tale motivo, nel caso in cui l'alienazione non fosse prevista in tempi brevi, sarebbe necessario ed opportuno provvedere al completamento delle coperture e delle terrazze per garantire un minimo livello di protezione delle strutture già eseguite.

E' altresì evidente che il valore determinato deve essere incrementato



dell'importo di eventuali lavori di ripristino e/o di protezione effettuati prima dell'alienazione.

* * * * *

Il CTU ritiene di aver concluso il proprio incarico, ma resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Pisa, 18 dicembre 2017

ing. Gaetano D'ELIA

* * * * *

Costituiscono parte integrante della relazione i seguenti nuovi allegati contraddistinti dalla sigla N.7 (allegati nuovi del lotto 7) e da un numero progressivo; mentre, i restanti allegati richiamati sono stati allegati alla perizia depositata in data 21/05/12.

Infine, per le opportune valutazioni da parte del Liquidatore Giudiziale si allegano i verbali redatti dalla Polizia Municipale in data 18-27/09/2017 e ricevuti in copia da un Tecnico Comunale.

ALLEGATI

Visure catastali (Comune di Gambassi Terme)

N.7.1 C.T. - F.56 mapp.184 (ex-170) - estratto di mappa

N.7.2 C.T. - F.56 mapp.184 – visura storica

N.7.3 C.F. - F.56 mapp.184 – visura storica

Documenti vari

N.7.4 stralci planimetria R.U. + NTA

N.7.5 certificato di destinazione urbanistica (2017)

N.7.6 documentazione fotografica

N.7.7 Verbali Polizia Municipale 18-27/09/2017

* * * * *

