

TRIBUNALE DI PRATO  
Giudice Dott.ssa Raffaella Brogi

FALLIMENTO n.28/13  
VALORE SPA IN LIQUIDAZIONE

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILI E TERRENI DELLA SOCIETA' VALORE SPA  
VIALE EINAUDI, LOC. SANT' ANNA (LUCCA)  
AGGIORNAMENTO

Il tecnico incaricato  
Prof. Ing. P. Spinelli

Firenze, 10 maggio 2023

## **INDICE**

<b>1</b>	<b>DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	DESCRIZIONE DELL'AREA .....	3
1.3	SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	5
1.4	DESTINAZIONE SECONDO PIANO OPERATIVO.....	6
<b>2</b>	<b>VALUTAZIONE TERRENI.....</b>	<b>11</b>
2.1	STIMA.....	11
<b>3</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>12</b>
4.1	ESTRATTO DI MAPPA.....	12
4.2	VISURE CATASTALI.....	12
4.3	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA .....	12

## **1 Descrizione e stato degli immobili**

### *1.1 Premessa*

La presente relazione ha per oggetto l'aggiornamento della perizia di stima del 29 novembre 2012 a seguito dell'adozione del Piano Operativo avvenuta con DCC n. 103 in data 26 ottobre 2021.

In data 29 dicembre 2022 è stato effettuato un sopralluogo presso i terreni oggetto di stima e si è incontrato il dirigente Ing. Antonella Giannini dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Lucca .

Attualmente sono di proprietà di Valore spa vari appezzamenti di terreno per una superficie catastale complessiva di mq 56.649,00. I terreni, situati in località Sant' Anna, hanno accesso da Viale Einaudi e da via del Bozzo come mostrato dall'immagine aerea sottostante.



*Vista aerea dell'area ed individuazione proprietà Valore spa*

### *1.2 Descrizione dell'area*

Di seguito si riportano alcune fotografie scattate da via del Bozzo e via Einaudi





### 1.3 Situazione catastale degli immobili

I terreni descritti sopra sono registrati al Catasto terreni del Comune di Lucca come riportato per esteso in allegato e sinteticamente nella seguente tabella:

Foglio di Mappa	p.IIa	Qualità	Classe	Superficie [mq]	R.D.	R.A.
121	4831	Seminativo	1	7	€ 0,06	€ 0,04
121	4841	Semin. arbor	1	2455	€ 19,45	€ 13,95
121	1849	Semin. arbor	1	270	€ 2,14	€ 1,53
121	167	Semin. arbor	1	1070	€ 8,48	€ 6,08
121	181	Semin. arbor	1	180	€ 1,43	€ 1,02
121	180	Semin. arbor	1	190	€ 1,51	€ 1,08
121	179	Semin. arbor	1	310	€ 2,46	€ 1,76
121	178	Semin. arbor	1	635	€ 5,03	€ 3,61
121	176*	Semin. arbor	2	2170	€ 14,96	€ 8,97
121	190*	Semin. arbor	2	2530	€ 17,44	€ 10,45
121	2129	Area urbana	-	550	-	-
121	165	Semin. arbor	1	1890	€ 14,98	€ 10,74
121	1848	Semin. arbor	1	100	€ 0,79	€ 0,57
121	2131	Semin. arbor	1	8369	€ 66,31	€ 47,54
121	172	Semin. arbor	1	7233	€ 57,31	€ 41,09
121	1894**	Seminativo	1	354	€ 2,80	€ 2,01
121	166	Semin. arbor	1	130	€ 1,03	€ 0,74
121	1804	Semin. arbor	1	10	€ 0,08	€ 0,06
121	144	Orto irrig.	2	1829	€ 41,32	€ 19,36
121	1709	Orto irrig.	2	1800	€ 40,66	€ 19,06
121	1189	Semin. arbor	1	4480	€ 35,50	€ 25,45
121	1858	Semin. arbor	1	240	€ 1,90	€ 1,36
121	1696	Semin. arbor	1	370	€ 2,93	€ 2,10
121	1903	Semin. arbor	1	131	€ 1,04	€ 0,74
121	1905	Semin. arbor	1	80	€ 0,63	€ 0,45
121	1907	Semin. arbor	1	742	€ 5,88	€ 4,22
121	96*	Semin. arbor	1	1910	€ 15,13	€ 10,85
121	185*	Semin. arbor	1	3220	€ 25,51	€ 18,29
121	1896	Semin. arbor	2	1709	€ 11,78	€ 7,06
121	1188	Semin. arbor	1	1230	€ 9,75	€ 6,99
121	177	Semin. arbor	1	1220	€ 9,67	€ 6,93
121	1847	Semin. arbor	1	1630	€ 12,92	€ 9,26

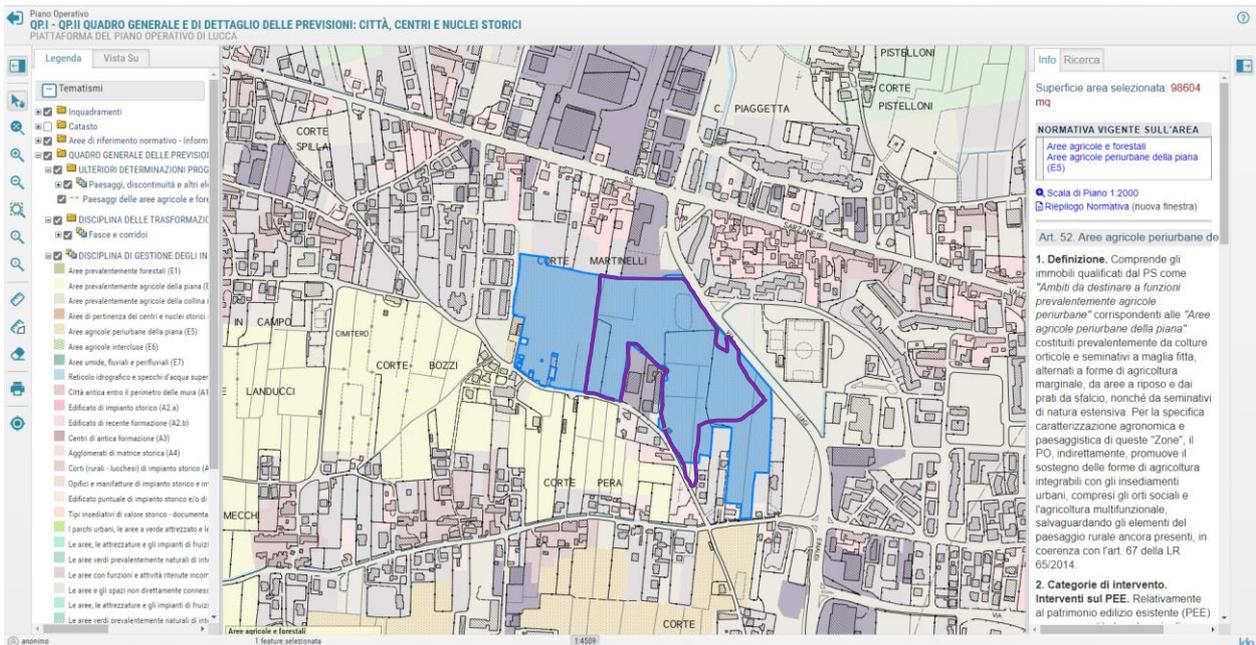
121	148	Semin. arbor	1	2370	€ 18,78	€ 13,46
121	149	Semin. arbor	1	4040	€ 32,01	€ 22,95
121	173	Semin. arbor	2	3105	€ 21,41	€ 12,83

\*: particelle in piena proprietà di Valore ma non registrate al catasto per carenza di volture

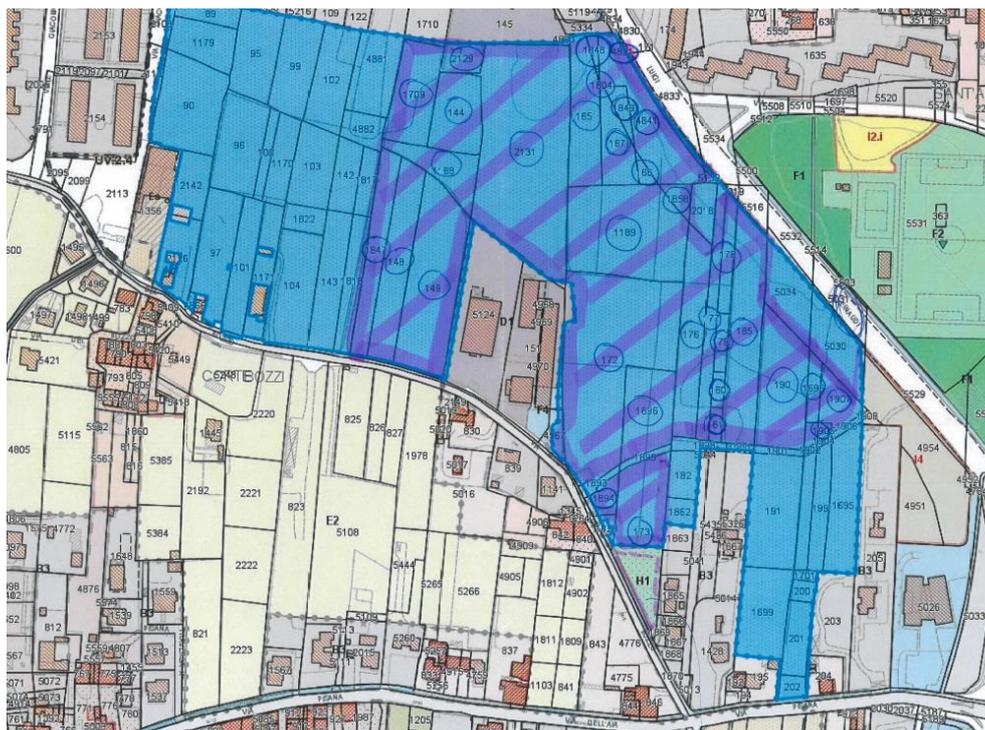
\*\* : di proprietà di Valore spa ma intestata a Cassa di Risparmio di Lucca per carenza di volture

### 1.4 Destinazione secondo Piano Operativo

L'area oggetto di stima ricade all'interno di un'area più grande, nella figura seguente evidenziata in colore azzurro (98604 mq) definita "Aree agricole periurbane della piana"



Di seguito uno zoom dell'area celeste dove sono state evidenziate in colore viola le particelle della Valore spa.



Le "Norme tecniche di gestione e attuazione" del Piano Operativo, definiscono all'art.52 le aree agricole periurbane della piana. Si riporta di seguito il testo:

*Art. 52. Aree agricole periurbane della piana (E5)*

*1. Definizione. Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti da destinare a funzioni prevalentemente agricole periurbane" corrispondenti alle "Aree agricole periurbane della piana" costituiti prevalentemente da colture orticole e seminativi a maglia fitta, alternati a forme di agricoltura marginale, da aree a riposo e dai prati da sfalcio, nonché da seminativi di natura estensiva. Per la specifica caratterizzazione agronomica e paesaggistica di queste "Zone", il PO, indirettamente, promuove il sostegno delle forme di agricoltura integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti, in coerenza con l'art. 67 della LR 65/2014.*

*2. Categorie di intervento. Interventi sul PEE. Relativamente al patrimonio edilizio esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli art.li 44 e 45 delle presenti Norme.*

*3. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:*

- *- la costruzione di "nuovi annessi agricoli" necessari (commisurati) alla conduzione dei fondi delle aziende e all'esercizio delle attività agricole, di cui all'art. 47 comma 3 punto 3.1.2 delle presenti Norme;*
- *- la costruzione di "nuovi annessi che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale" (PAPMAA), di cui all'art. 47 comma 4 punto 4.2.1. delle presenti Norme;*
- *- l'installazione di "manufatti aziendali temporanei" e "serre temporanee" per periodi non*

*superiori ai due anni, di cui di cui all'art. 47 comma 5 delle presenti Norme;*

- - *la costruzione di "Nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.1. delle presenti Norme;*
- - *"la costruzione di "Nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici", di cui all'art. 47 comma 6 punto 6.2.2. delle presenti Norme.*

*4. Prescrizioni di dettaglio. In queste "Zone" sono inoltre ammesse dal PO:*

- - *le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso, di integrazione, modifica e miglioramento della viabilità a servizio delle attività esistenti o di ordinamento dell'attività agraria;*
- - *l'impianto di filari alberati e siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;*
- - *il recupero alle attività agricole di terreni boscati o in degradazione forestale in condizioni di abbandono o infestanti, posti ai margini dei coltivi produttivi.*

*5. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:*

- *a) residenziale;*
- *e) direzionale e di servizio, limitatamente alla sub-categoria e.b) "di Servizio";*
- *g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.*

*Fermo restando quanto disposto all'art. 46 in riferimento al mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti a destinazione agricola, il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale tra quelle previste dal PO è sempre ammesso. Il mutamento di destinazione d'uso di UI esistenti a destinazione "industriale - artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso" nella destinazione d'uso "residenziale" è invece ammesso in assenza e/o qualora non siano realizzati gli interventi di "addizioni volumetriche" e di "sostituzione edilizia" di cui al precedente art. 45 comma 2 punto 2.1.6.*

○ ANALISI DELLA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE NELL'AREA UN CAMPO AGRIVOLTAICO

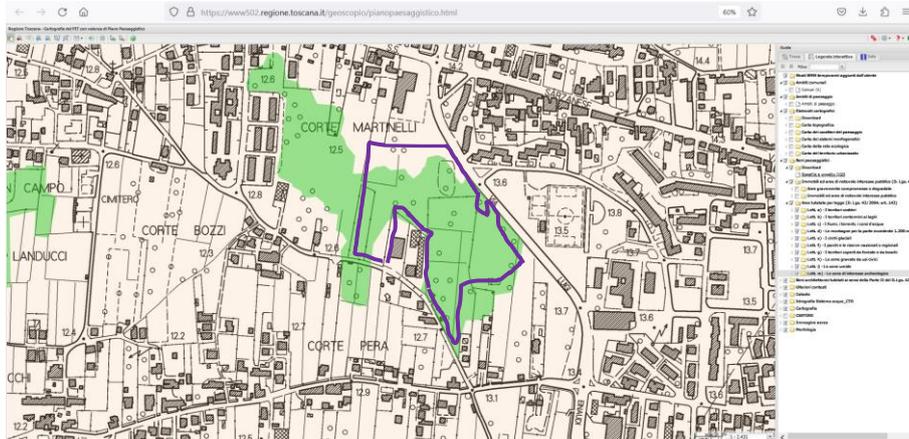
Il campo agrivoltaico è costituito da tettoie di altezza attorno ai 4m con sostegni verticali a distanza di 8-10m che accolgono pannelli fotovoltaici. Per la conformazione delle tettoie che occupano solo il 50% del territorio, e la possibilità di accedere e coltivare le coltivazioni sottostanti, tale metodologia si sta diffondendo anche in Italia per la sua caratteristica di sostenibilità e preservazione del suolo coltivato.

Si è effettuata una verifica circa la possibilità di installare l' agrivoltaico:

- l'area non risulta né tra quelle "zone all'interno di coni visivi e panoramici" né "aree agricole di pregio" che costituiscono limiti soprattutto per il fotovoltaico a terra (estratto PAER)



deperimetrazione mediante relazione specialistica da parte di agronomo che attesti l'effettiva estensione dell'area boscata e lo stato di salute degli alberi. Dalla foto aerea si ricava un'estensione dell'area occupata dagli alberi pari a circa il 30% del totale. Su tale parametro è stata redatta la stima di seguito illustrata.



Dalla lettura del Piano Operativo, poi confermato anche dall'incontro con Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, l'area ha dunque destinazione agricola. Essendo tale area a distanza minore di 3 km da siti produttivi è classificata idonea all'agrivoltaico dalla legge n.34 del 27/04/2022. Pertanto nella zona non boscata si ritiene possibile la realizzazione di un parco fotovoltaico-agrivoltaico.



## 2 Valutazione terreni

### 2.1 Stima

Per la stima del più probabile valore di mercato da attribuire all'area di Sant' Anna si impiega la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, pubblicati dall' Agenzia delle Entrate. Alla data di redazione delle presente relazione, l'ultimo aggiornamento per la Provincia di Lucca risale all'anno 2010.

Ufficio del territorio di LUCCA



Data: 24/03/2010  
Ora: 11.31.45

#### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANA DI LUCCA ZONA EST Comuni di: ALTOPASCIO, CAPANNORI, LUCCA, MONTECARLO, PORCARI					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4000,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	6500,00							
BOSCO MISTO	4500,00	SI						
CANNETO	3200,00							
CASTAGNETO DA FRUTTO	4000,00							
COLTURA FLOREALE	95000,00							
FRUTTETO	42000,00							
GIARDINI	80000,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	1500,00							
ORTO	48000,00							
ORTO IRRIGUO	70000,00							
PALUSTRE	3500,00							
PASCOLO	3500,00							
PASCOLO ARBORATO	3500,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	3500,00							

Ufficio del territorio di LUCCA



Data: 24/03/2010  
Ora: 11.31.45

#### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 7 PIANA DI LUCCA ZONA EST Comuni di: ALTOPASCIO, CAPANNORI, LUCCA, MONTECARLO, PORCARI					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	20000,00							
PRATO	11000,00	SI						
PRATO ARBORATO	11000,00							
PRATO IRRIGUO	17000,00							
PRATO IRRIGUO ARBORATO	17000,00							
SEMINATIVO	28000,00	SI						
SEMINATIVO ARBORATO	28000,00							
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	41000,00							
SEMINATIVO IRRIGUO	41000,00							
ULIVETO	24000,00	SI						
VIGNETO	32000,00							
VIGNETO IN ZONE TIPICHE D.O.C.	50000,00	SI						
VIVAIO	100000,00	SI	SI					

Si ipotizza nella zona non boscata l'utilizzo come "agrivoltaico" a cui si attribuisce il valore di 15 €/mq (prudenzialmente si limita al 90% della superficie per tenere conto della circolazione dei mezzi sul perimetro) e nella zona occupata dal bosco (stimata pari al 30% dell'area) si attribuisce il valore di 0,45 €/mq in accordo ai valori OMI

Si ottiene pertanto mq 56.649,00 x 0,7 x 0,9 x 15 €/mq + mq 56.649,00 x 0,3 x 0,45 €/mq =  
€ 535.333,05 + € 7.647,62 = € 542.980,67 arrotondato a € 540.000,00

### **3 Conclusioni**

Alla luce di quanto esposto al capitolo precedente, il più probabile valore di mercato dei terreni in località Sant'Anna, Lucca, è pari a € 540.000,00

### **4 Allegati**

4.1 *Estratto di mappa*

4.2 *Visure catastali*

4.3 *Certificato destinazione urbanistica*