

TRIBUNALE DI PRATO

C.P. n° : 5/2015

Giudice : Dott.sa M.N. Legnaioli

Concordato Preventivo

BORGIO SENESE S.r.l. in liquidazione

con sede legale in Prato, C.F. 01085310520

Perizia estimativa

Terreni edificabili in Sovicille (SI) – Località “Volte Basse” – via di Casalpiano

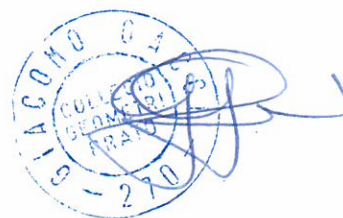
L'Esperto Valutatore
(Geom. Giacomo Gacci)



Prato, 10 febbraio 2016

SOMMARIO

A. Premessa.....	3
B. Oggetto dell'incarico.....	4
C. Descrizione degli immobili.....	4
C.1. <i>Caratteristiche generali</i>	4
C.2. <i>Potenzialita' edificatorie</i>	5
D. Proprietà e provenienze.....	6
E. Situazione ipotecaria degli immobili.....	8
E.1. <i>Iscrizioni ipotecarie</i>	8
E.2. <i>Trascrizioni di pignoramenti</i>	8
E.3. <i>Trascrizioni di domande giudiziali</i>	8
E.4. <i>Altre informazioni sui beni oggetto di stima</i>	8
F. Rappresentazione catastale degli immobili.....	9
G. Dati urbanistici degli immobili.....	9
H. Stato occupazionale degli immobili.....	10
I. Valutazione.....	11
I.1. <i>Caratteristiche della zona</i>	11
I.2. <i>Condizioni del mercato immobiliare</i>	11
I.3. <i>Criterio di stima</i>	12
I.3.1. Generalità sul criterio di stima utilizzato.	12
I.3.2. Determinazione del valore di trasformazione.	12
• Determinazione del valore "a finito" del fabbricato (V _m).....	12
• Determinazione dei costi da sostenere per eseguire le opere (K).....	14
• Determinazione dell'utile dell'investitore.....	18
J. Valore dell'immobile.....	19



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geometra Giacomo GACCI, nato a Prato il 1 febbraio 1968, con studio in Prato, via Migliore di Cino, 4, in data 13 novembre 2015, congiuntamente al geometra Giovanni SANTI, nato a Firenze il 4 novembre 1968, con studio in Prato, via del Cilianuzzo, 102, ha ricevuto incarico dal Giudice Delegato Dott.sa Maria Novella Legnaioli del Tribunale di Prato, in qualità di esperto estimatore, di redigere una stima del valore degli immobili di cui alle procedure di Concordato Preventivo n° 5/2015 e n° 26/2015, riguardanti n° 9 società del "Gruppo Pecini", per le quali sono state nominate Commissari Giudiziali la Dott.sa Francesca Mori e la Dott.sa Silvia Vinattieri di Prato.

Si precisa che, a seguito della comunicazione dell'incarico pervenuta allo scrivente e al Collega Geom. Santi da parte dei suddetti Commissari Giudiziali in data 17 novembre 2015 tramite PEC, in accordo con quest'ultimi, si è deciso di suddividere la stima dei beni immobili, e quindi tutte le operazioni peritali necessarie, in due parti, per maggiore praticità e più rapida operatività.

Ogni tecnico ha proceduto ai sopralluoghi, accertamenti e valutazione di determinati beni immobili, eseguendo una suddivisione in base alle società del "Gruppo", come segue:

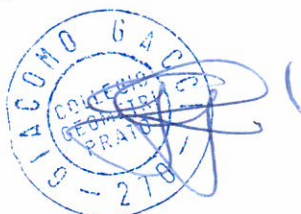
- AL GEOM. GIACOMO GACCI
 - BORGIO SENESE S.r.l. in liquidazione;
 - POGGIO VERDE S.r.l. in liquidazione;
 - S. EDI Società di Edilizia Abitativa S.r.l. in liquidazione;
 - SPAZIO APERTO S.r.l. in liquidazione;
 - STAGGIA FUTURA S.r.l. in liquidazione;
- AL GEOM. GIOVANNI SANTI
 - GIOVANNI PECINI S.r.l. in liquidazione;
 - BORGIO DEL CHIANTI S.r.l. in liquidazione;
 - COSTRUZIONI IL LECCIO S.r.l. in liquidazione;
 - BORGIO CAISELLI S.r.l. in liquidazione.

Il presente elaborato si riferisce ai beni (terreni edificabili) siti in Comune di Sovicille (SI), località "Volte Basse", di proprietà della società "BORGIO SENESE S.r.l. in liquidazione" di cui alla procedura di Concordato n° 5/2015.

A. Premessa.

Acquisita preliminarmente la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico affidato e accertata l'attuale proprietà dei terreni, il tecnico incaricato dava inizio alle operazioni peritali con un sopralluogo in data 14 dicembre 2015 alle ore 14,00.

Durante il sopralluogo, si dava corso al mandato, prendendo visione dei beni in parola ed eseguendo i necessari rilievi fotografici.



B. Oggetto dell'incarico.

Il compito demandato al sottoscritto è quello di valutare con la massima obbiettività ed in modo imparziale e disinteressato i beni in oggetto, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

La seguente valutazione dei beni sarà fatta nelle condizioni in cui essi si trovano oggi, secondo l'apprezzamento di mercato nel momento attuale e nell'immediato futuro che sia possibile prevedere.

In altri termini la stima, ovvero la riduzione in denaro del valore dei terreni, deve determinare il reale valore che gli stessi hanno attualmente in commercio; cioè si dovrà attribuire quel valore che, con la più alta probabilità, si potrebbe oggi realizzare, in una libera contrattazione di compravendita, in un normale regime di mercato, considerando ordinari i fatti, le cose e le persone implicate nella stima.

Non avendo un classico quesito articolato in più punti a cui rispondere, ho proceduto alla determinazione del valore dei terreni, come specificatamente richiesto, sperando contemporaneamente tutti i tradizionali accertamenti previsti nelle perizie legali, ovvero la normale *due diligence* di prassi.

C. Descrizione degli immobili.

C.1. CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, formato da più particelle catastali adiacenti fra loro, poste in Comune di Sovicille (SI), località "Volte Basse", lungo la via di Casalpiano.

L'area è inserita nella parte di recente sviluppo urbanistico della frazione, in un contesto urbano generale costituito da fabbricati di tipo condominiale di modeste dimensioni.

L'andamento planimetrico complessivo del terreno è riconducibile approssimativamente ad un rettangolo avente dimensioni di circa mt 64,00 (lungo la pubblica via) e di circa mt 30,00 di profondità (in direzione ortogonale alla medesima pubblica via), per una superficie catastale complessiva di mq 10.498,00.

L'intera area, che solo per una porzione di mq 3.321,00, risulta realmente edificabile, si presenta interamente già urbanizzata. Infatti attualmente, in base alla sua reale destinazione, essa può essere suddivisa in quattro lotti omogenei, ancorché non scindibili in quanto complessivamente contribuiscono alla potenzialità edificatoria globale, che sono stati identificati con diverse colorazioni nell'allegato estratto di mappa (allegato "B") come segue:

LOTTO 1 (colorazione gialla):

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale complessiva di mq 3.321,00, con accesso diretto dalla pubblica via, attualmente incolto e con giacitura sostanzialmente pianeggiante, che costituisce di fatto l'area realmente edificabile, sedime della futura costruzione residenziale, identificato nel Piano di Lottizzazione generale di cui in seguito come lotti B-C-F.

CONFINI: prolungamento via di Casalpiano (lotto 4 che segue), lotto 2 e lotto 3 che seguono di proprietà Borgo Senese S.r.l., s.s.a. e più recenti confini.

LOTTO 2 (colorazione verde):

- **appezzamento di terreno**, della superficie catastale complessiva di mq 4.456,00, con accesso diretto dalla pubblica via, attualmente destinato per metà a verde pubblico e per metà a parcheggio pubblico, che rappresentano le opere di urbanizzazione a corredo del Piano di Lottizzazione del quale fa parte il lotto edificabile sopra richiamato.



CONFINI: prolungamento via di Casalpiano (lotto 4 che segue), lotto 1 che precede di proprietà Borgo Senese S.r.l., proprietà Fiorentini o suoi aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

LOTTO 3 (colorazione arancio):

- **apezzamento di terreno**, della superficie catastale complessiva di mq 1.220,00, intercluso rispetto alla pubblica via, con accesso dal suddetto LOTTO 1, attualmente per metà terreno incolto e per metà destinato ad accesso di alcune unità immobiliari facenti parte dei lotti già edificati della lottizzazione (lotti A-D-E).

CONFINI: lotto 1 che precede di proprietà Borgo Senese S.r.l., proprietà Fiorentini o suoi aventi causa, proprietà Bocci Giuseppe, Maria Pia e Giovanni o loro aventi causa, s.s.a. e più recenti confini.

LOTTO 4 (colorazione rosa):

- **apezzamento di terreno**, della superficie catastale complessiva di mq 1.501,00, costituente di fatto gran parte del sedime della via di Casalpiano (ex Strada Vicinale), frontistante il lotto edificabile oggetto della presente e quello già edificato facente parte della medesima lottizzazione.

CONFINI: lotto 1 e lotto 2 che precedono di proprietà Borgo Senese S.r.l., proprietà Fiorentini o suoi aventi causa su più lati, s.s.a. e più recenti confini.

Il tutto come più e meglio visualizzato nella documentazione fotografica (allegato "A") e nel richiamato estratto di mappa (allegato "B").

C.2. POTENZIALITA' EDIFICATORIE

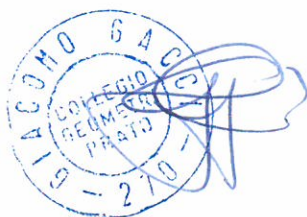
Il lotto edificabile prevede una potenzialità edificatoria totale di mc 8.913,00, suddivisa in n° 3 lotti rispettivamente da mc 3.887,00 (LOTTO B), mc 3.887,00 (LOTTO C) e mc 1.139,00 (LOTTO F), che sulla base del progetto che abbiamo a disposizione, già peraltro, come meglio di seguito precisato, oggetto di autorizzazione paesaggistica propedeutica alla presentazione del Permesso a Costruire (di fatto mai presentato), si traduce nella possibilità di realizzare un totale di n° 34 unità abitative, distribuite su tre corpi di fabbrica di due o tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato, di forma regolare pressoché quadrilatera, disposti fra loro a formare una "C" rovescia.

Le unità abitative avranno pezzature e tipologie varie tutte dotate di autorimessa o posto auto scoperto e, quelle a piano terra, di giardini/resedi privati.

Si ricorda che in adiacenza all'intervento in parola è già stato edificato un complesso immobiliare del tutto simile; il nuovo complesso sarà strutturalmente separato da quest'ultimo anche se le corsie di scorrimento a servizio del piano seminterrato saranno in parte fra loro funzionalmente collegate.

Le unità immobiliari di nuova realizzazione avranno le superfici reali e commerciali riportate nella tabella che segue, per una superficie commerciale totale vendibile di mq 2.996,00, così ripartita:

Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie conv.le (mq)
BLOCCO B								
APPARTAMENTI	1,00	x	1127,51	1127,51	piani T/1/2	1,00	=	1127,51
ACCESSORI: terrazzi	1,00	x	132,88	132,88	piani T/1/2	0,25	=	33,22
ACCESSORI: resedi	1,00	x	216,36	216,36	piano T	0,10	=	21,64
AUTORIMESSE	1,00	x	204,60	204,60	piano S1	0,50	=	102,30
ACCESSORI: corti	1,00	x	150,00	150,00	piano S1	0,10	=	15,00
							arrotond.	0,33
				1831,35				1300,00



Destinazione	DIM 1	x	DIM 2	Sup. lorda (mq)	Piano	Coefficiente		Superficie conv.le (mq)
BLOCCO C								
APPARTAMENTI	1,00	x	1127,51	1127,51	piani T/1/2	1,00	=	1127,51
ACCESSORI: terrazzi	1,00	x	132,88	132,88	piani T/1/2	0,25	=	33,22
ACCESSORI: resede	1,00	x	216,36	216,36	piano T	0,10	=	21,64
AUTORIMESSE	1,00	x	204,60	204,60	piano S1	0,50	=	102,30
ACCESSORI: corti	1,00	x	150,00	150,00	piano S1	0,10	=	15,00
							arrotond.	0,33
				1831,35				1300,00
BLOCCO F								
APPARTAMENTI	1,00	x	268,00	268,00	piani T/1	1,00	=	268,00
ACCESSORI: terrazzi	1,00	x	40,04	40,04	piano 2	0,25	=	10,01
ACCESSORI: resede	1,00	x	80,46	80,46	piano T	0,10	=	8,05
AUTORIMESSE	1,00	x	144,53	144,53	piano S1	0,50	=	72,27
ACCESSORI: corti	1,00	x	90,00	90,00	piano S1	0,10	=	9,00
							arrotond.	-0,33
				623,03				367,00
POSTI AUTO SCOPERTI	1,00	x	96,00	96,00	piano S1	0,30	=	28,80
							arrotond.	0,20
				96,00				29,00
				4381,73		TOTALE		2996,00

I coefficienti di ragguaglio sono stati scelti confrontando e valutando approfonditamente quelli che risultano codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750, indicazioni de "Il Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore", D.P.R. 138/98 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Circolare Ministero Lavori Pubblici n° 12480 del 26.03.1966) e, comunque, adattandoli al caso in esame, così da valutare al meglio i beni che formano oggetto di stima.

D. Proprietà e provenienze.

I terreni sono pervenuti all'attuale proprietà, società **BORGIO SENESE S.r.l. in liquidazione con sede in Prato, C.F. 01085310520**, in virtù dei seguenti atti:

- **ATTRAVERSO LA SOCIETA' ECOGESTIONI SENESI S.r.l. (che ha cambiato denominazione in BORGIO SENESE S.r.l. con verbale di assemblea redatto dal Dott. Francesco De Luca, notaio in Prato, in data 3 marzo 2004, Rep. n° 142.513, Racc. n° 17.053, registrato in Prato il 16 marzo 2004 al n° 918, non trascritto presso i Pubblici Registri):**
 - atto di compravendita, gravato da riserva della proprietà (successivamente radiata in data 25 luglio 2004) a favore del signor Bocci Giuseppe, rogato Dott. Andrea Pescatori, notaio in Poggibonsi, in data 27 maggio 2003, Rep. n° 55.890, Racc. n° 15.280, registrato a Poggibonsi in data 28 maggio 2003 al n° 679, serie 1T e trascritto a Siena in data 30 maggio 2003 al n° 3.566 R.P., con il quale la società acquistava la piena proprietà della quota indivisa di 10/36 dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al foglio 33, particelle 597 e 598; parte venditrice Bocci Giuseppe, nato a Siena il 23 gennaio 1948, C.F. BCCGPP48A231726W;
- **DIRETTAMENTE DA BORGIO SENESE S.r.l.:**
 - atto di compravendita rogato Dott. Francesco Salerno, notaio in Siena, in data 7 settembre 2004, Rep. n° 26.336, Racc. n° 10.883, registrato a Siena il 27 settembre 2004 al n° 3.531, serie 1T e trascritto a Siena in data 29 settembre 2004 al n° 6.264 R.P., con il quale la società acquistava la piena proprietà dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Sovicille nel foglio 33,



particelle 600, 602, 604, 605, 606, 607 e 608; parte venditrice Fiorentini Agostino, nato a Chiusdino il 25 dicembre 1923, C.F. FRNGTN23T25C661N;

- atto di compravendita rogato Dott. Francesco Salerno, notaio in Siena, in data 14 settembre 2004, Rep. n° 26.348, Racc. n° 10.888, registrato a Siena il 29 settembre 2004 al n° 3.585, serie 1T e trascritto a Siena in data 1 ottobre 2004 al n° 6.342 R.P., con il quale la società acquistava la piena proprietà della quota indivisa di 26/36 dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Sovicille nel foglio 33, particelle 597 e 598; parte venditrice Beschi Angela, nata a Castiglione delle Stiviere il 23 febbraio 1920, C.F. BSCNLN20B63C312I, Bocci Giovanni, nato a Siena il 2 giugno 1953, C.F. BCCGNN53H02I726W e Bocci Maria Pia, nata a Siena il 14 dicembre 1954, C.F. BCCMRP54T54I726Z.

Quindi i terreni in questione sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

- in relazione alle p.lle 597 e 598 per la quota di 4/36

Al signor Bocci Giuseppe detti beni erano pervenuti in data anteriore al ventennio attraverso i seguenti titoli:

DA ⇒ BOCCI GINO <i>nato a Siena il 9.12.1908, C.F. BCCGNI08T09I726X</i>	A ⇒ BOCCI GIUSEPPE <i>nato a Siena il 23.01.1948, C.F. BCCGPP48A23I726W</i>
<i>Dichiarazione di successione legittima di Bocci Gino, deceduto il 13.11.1985, presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data 12.05.1986, n° 2, vol. 459 e trascritta a Siena in data 6.07.1987 al n° 2.860 R.P.</i>	

- in relazione alle p.lle 597 e 598 per la quota di 6/36

DA ⇒ BOCCI ADOLFO <i>nato a Siena il 13.03.1913, C.F. BCCDLF13C13I726Z</i>	A ⇒ BOCCI GIUSEPPE <i>nato a Siena il 23.01.1948, C.F. BCCGPP48A23I726W</i>
<i>Dichiarazione di successione testamentaria di Bocci Adolfo, deceduto il 22.02.1989, presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data 21.08.1989, n° 42, vol. 487 e trascritta a Siena in data 23.11.1991 al n° 5.251 R.P., in base a testamento pubblico registrato a Siena il 19.07.1989 al n° 722, vol. 215, mod. I.</i>	

- in relazione alle p.lle 600, 602, 604, 605, 606, 607 e 608 per la quota di 1/1

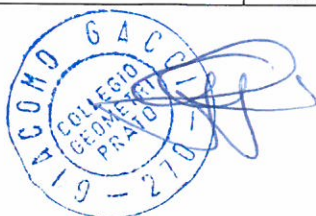
Al signor Fiorentini Agostino detti beni erano pervenuti in data ampiamente anteriore al ventennio con atto di compravendita rogato Dott. Campanini, notaio in Asciano, in data 4 settembre 1959, registrato a Siena il 23 settembre 1959 al n° 741, vol. 200 e trascritto a Siena in data 7 settembre 1959 al n° 2.497 R.P.

- in relazione alle p.lle 597 e 598 per la quota di 6/36 di usufrutto della signora Beschi Angela e per la quota di 8/36 di piena proprietà dei signori Bocci Giovanni e Bocci Maria Pia

DA ⇒ BOCCI GINO <i>nato a Siena il 9.12.1908, C.F. BCCGNI08T09I726X</i>	A ⇒ BOCCI GIOVANNI <i>nato a Siena il 2.06.1953, C.F. BCCGNN53H02I726W</i> A ⇒ BOCCI MARIA PIA <i>nata a Siena il 14.12.1954, C.F. BCCMRP54T54I726Z</i> A ⇒ BESCHI ANGELA (usufrutto) <i>nata a Castiglione delle Stiviere il 23.02.1920, C.F. BSCNLN20B63C312I</i>
<i>Dichiarazione di successione legittima di Bocci Gino, deceduto il 13.11.1985, presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data 12.05.1986, n° 2, vol. 459 e trascritta a Siena in data 6.07.1987 al n° 2.860 R.P.</i>	

- in relazione alle p.lle 597 e 598 per la quota di 12/36 di piena proprietà dei signori Bocci Giovanni e Bocci Maria Pia

DA ⇒ BOCCI ADOLFO <i>nato a Siena il 13.03.1913, C.F. BCCDLF13C13I726Z</i>	A ⇒ BOCCI GIOVANNI <i>nato a Siena il 2.06.1953, C.F. BCCGNN53H02I726W</i> A ⇒ BOCCI MARIA PIA <i>nata a Siena il 14.12.1954, C.F. BCCMRP54T54I726Z</i>
--	--



Dichiarazione di successione testamentaria di Bocci Adolfo, deceduto il 22.02.1989, presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data 21.08.1989, n° 42, vol. 487 e trascritta a Siena in data 23.11.1991 al n° 5.251 R.P., in base a testamento pubblico registrato a Siena il 19.07.1989 al n° 722, vol. 215, mod. I.

- in relazione alle p.lle 597 e 598 per la quota di 6/36 di nuda proprietà dei signori Bocci Giovanni e Bocci Maria Pia

Ai signori Bocci Giovanni e Bocci Maria Pia la quota di detti beni era pervenuta in data anteriore al ventennio con atto di compravendita rogato Dott. Zanchi, notaio in Siena, in data 21 febbraio 1995, registrato a Siena il 9 marzo 1995 al n° 529, vol. 24 e trascritto a Siena in data 8 marzo 1995 al n° 1.182 R.P.

E. Situazione ipotecaria degli immobili.

Alla data del 4 febbraio 2016 a carico della società Borgo Senese S.r.l. in liquidazione, con sede in Prato, C.F. 01085310520 od altri soggetti, con riferimento ai beni oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

E.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE

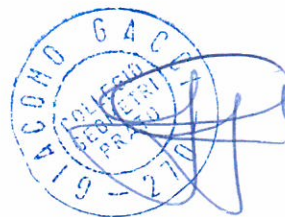
- **ISCRIZIONE n° 3.356 di Registro Particolare del 17.11.2004, IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per la complessiva somma di € 7.000.000,00 a garanzia dell'importo di € 3.500.000,00 in linea capitale, di cui all'atto di mutuo Notaio Andrea Pescatori di Poggibonsi, Rep. n° 57.819/16.311 del 15.11.2004,
 - a favore: "BANCA MONTERIGGIONI – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Monteriggioni (SI), C.F. 00069620524;
 - contro: "BORGO SENESE S.R.L.", come sopra generalizzata;gravante su l'intera piena proprietà dei beni in oggetto (Comune di Sovicille – C.T. F. 33, p.lle 597-598-600-602-604-606-607-608-635-636 – terreni in parola o vecchi identificativi originari dai quali derivano quegli attuali).

E.2. TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

NESSUNA

E.3. TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

NESSUNA



E.4. ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI OGGETTO DI STIMA

Dagli accertamenti esperiti in ordine agli immobili oggetto di stima è emerso che gli stessi sono gravati e/o interessati da:

- oneri e vincoli di urbanizzazione nascenti dall'atto di Convenzione rogato Dott. Francesco Salerno, notaio in Siena, in data 20 luglio 2004, Rep. n° 26.236, Racc. 10.842, registrato a Siena il 23 luglio 2004 al n° 100.105 e trascritto a Siena in data 16 settembre 2004 al n° 6.053 R.P. (allegato "F");
- oneri e vincoli nascenti dall'atto unilaterale d'obbligo avente per oggetto la realizzazione di un tratto di acquedotto autenticato Dott. Strato Cangiano, notaio in Radda in Chianti, in data 11 febbraio 2005,

Rep. n° 5.406; Racc. n° 3.184, registrato a Siena il 28 febbraio 2005 al n° 539, serie 2;

- servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.P.A., trascritta a Siena in data 14 gennaio 1994 al n° 235 R.P., gravante la originaria particella 64 del foglio 33 del Catasto Terreni; a favore di quanto oggetto dell'atto Notaio Salerno del 7 settembre 2004, sopra richiamato, (fondo dominante) e a carico del terreno rappresentato al C.T. del Comune di Sovicille nel foglio 33 dalla particella 603 (fondo servente) a carico del quale si costituisce servitù di passo e transito con ogni mezzo.

F. Rappresentazione catastale degli immobili.

Da un punto di vista catastale i terreni sono distinti al Catasto Terreni del Comune di Sovicille nel **Foglio n° 33**, come segue (vedi visure – allegato "B"):

LOTTO 1 (colorazione gialla):

⇒ **p.lla 635:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 3.321,00, Reddito Dominicale euro 14,58, Reddito Agrario euro 11,15;

LOTTO 2 (colorazione verde):

⇒ **p.lla 606:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 2.228,00, Reddito Dominicale euro 9,78, Reddito Agrario euro 7,48;

⇒ **p.lla 607:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 2.228,00, Reddito Dominicale euro 9,78, Reddito Agrario euro 7,48;

LOTTO 3 (colorazione arancio):

⇒ **p.lla 597:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 572,00, Reddito Dominicale euro 2,51, Reddito Agrario euro 1,92;

⇒ **p.lla 600:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 3,00, Reddito Dominicale euro 0,01, Reddito Agrario euro 0,01;

⇒ **p.lla 604:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 645,00, Reddito Dominicale euro 2,83, Reddito Agrario euro 2,17;

LOTTO 4 (colorazione rosa):

⇒ **p.lla 602:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq 82,00, Reddito Dominicale euro 0,19, Reddito Agrario euro 0,19;

⇒ **p.lla 608:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 994,00, Reddito Dominicale euro 4,36, Reddito Agrario euro 3,34;

⇒ **p.lla 658:** appezzamento di terreno, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie catastale mq 425,00, Reddito Dominicale euro 1,87, Reddito Agrario euro 1,43.

Le suddette particelle sono correttamente intestate all'attuale proprietà, ovvero BORGIO SENESE S.r.l., con sede in Prato, C.F. 01085310520.

G. Dati urbanistici degli immobili.

Gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Sovicille (Piano Regolatore Generale approvato con Delib. G.R. n° 102 del 8.02.1999 e Piano Strutturale approvato con Deliberazioni C.C. n° 66 del 30.11.2011 e n° 67 del 2.12.2011) prevedono attualmente per i terreni in oggetto la classificazione riportata nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n° 70/2015 del Registro, Prot. n° 25882 del 28 dicembre 2015 (vedi allegato "E").

Si precisa che il Comune di Sovicille sta redigendo il Piano Operativo ai sensi della L.R. Toscana n°

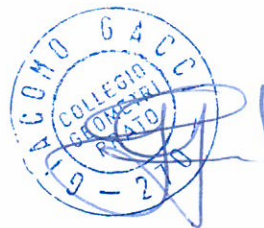


65/2014 con avvio del procedimento con D.C.C. n° 93 del 28 novembre 2014.

Il lotto edificabile oggetto della presente e le opere di urbanizzazione già eseguite rientrano nel Piano di Lottizzazione di cui all'atto di Convenzione rogato Dott. Francesco Salerno sopra richiamato, che però, avendo validità decennale, è scaduto nell'anno 2014. Chiaramente rimangono salve le potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti che potranno essere rese operative con la presentazione di un nuovo piano attuativo.

H. Stato occupazionale degli immobili.

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano in parte occupati da opere di urbanizzazione e accessibili al pubblico e in parte recintati, ovvero incolti e occupati dalle prime installazioni di cantiere.



I. Valutazione.

I.1. CARATTERISTICHE DELLA ZONA



I terreni in questione sono posti nella frazione di “Volte Basse”, una zona periferica della piccola cittadina di Sovicille (il cui centro è posto a circa km 5), lungo la Strada Regionale 73 – Senese/Aretina, che la collega al capoluogo senese posto a circa km 10. La zona si presenta come un piccolo agglomerato urbano della campagna senese con destinazione per lo più residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari, con epoca di costruzione comunque recente o recentissima.

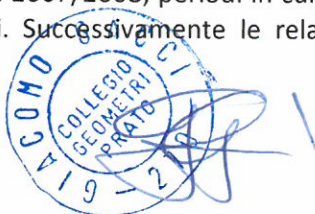
La dotazione di servizi pubblici e di servizi in genere (negozi, uffici pubblici, scuole, mezzi di trasporto pubblici, ecc.), è da ritenersi sufficiente, almeno considerando le immediate vicinanze.

La viabilità della zona è caratterizzata da uno scarso traffico veicolare, essendo l’area in oggetto piuttosto arretrata rispetto all’asse viario principale, comunque anch’esso non troppo trafficato. Il parcheggio degli autoveicoli nella zona è più che agevole.

I.2. CONDIZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le condizioni del mercato immobiliare attuali sono ancora sfavorevoli o perlomeno in una fase di stagnazione con minimi cenni di recupero solo nell’ultimo semestre 2015 tutti da consolidare, in quanto, la grande crisi economica che ha colpito pesantemente il settore dell’edilizia e dell’immobiliare in genere, seppur apparentemente finita, continua a mostrare tutta la sua dirompente virulenza.

L’attuale fase congiunturale deriva dalla crisi economica internazionale iniziata negli Stati Uniti nel 2006, con il crollo del mercato immobiliare americano, la cui acutezza e complessità ha provocato un effetto domino anche sul resto del mondo. Naturalmente ciò ha avuto effetti negativi anche sul mercato immobiliare in Italia, a partire dal 2007/2008, periodi in cui si è registrato un importante calo del numero delle compravendite immobiliari. Successivamente le relazioni tra il settore creditizio ed il comparto



immobiliare italiano, hanno determinato una riduzione del volume dei mutui concessi per l'acquisto delle abitazioni e degli immobili in genere, che ha portato all'acuirsi della situazione con importanti crisi di liquidità, che hanno prodotto peraltro un notevole aumento delle procedure fallimentari, anche di imprese e/o aziende operanti nel settore edile, e di esecuzione immobiliare presso i Tribunali di tutto il Paese.

1.3. CRITERIO DI STIMA

1.3.1. Generalità sul criterio di stima utilizzato.

Visto che trattasi di un bene suscettibile di potenziale trasformazione e per tale sua caratteristica apprezzabile sul mercato immobiliare, il sottoscritto ha ritenuto opportuno procedere, rilevata anche la presenza di un progetto che prevede perlomeno l'edificazione parziale dell'area in parola, ad una stima della stessa sulla base del cd. "valore di trasformazione", determinando quale potrebbe essere il prezzo di acquisto che un ipotetico investitore interessato all'operazione immobiliare, sarebbe in grado di sostenere per acquistare il terreno nelle condizioni in cui si trova oggi, finirlo di urbanizzare ed edificarlo secondo le risultanze progettuali o comunque secondo le sue potenzialità edificatorie. Quindi porre in vendita le unità immobiliari a uso abitativo e accessorie di nuova costruzione ed ottenere un utile economicamente e finanziariamente accettabile per questo tipo di investimento.

1.3.2. Determinazione del valore di trasformazione.

Il metodo proposto si rifà all'analisi della fattibilità finanziaria per un ipotetico promotore immobiliare che pensi ad un investimento di tipo "chiuso", basato sullo schema "compro-progetto-costruisco-vendo", sintetizzabile nel seguente algoritmo:

$$P = E - K$$

dove:

- P = profitto del promotore immobiliare (utile investitore);*
E = entrate che l'intervento è in grado di generare (ricavi);
K = uscite / costi inerenti la realizzazione delle opere previste.



Nel caso dell'investimento "chiuso" le entrate (E) sono rappresentate dalla vendita dei beni realizzati e cioè dal prezzo corrente o valore "a finito" nel mercato immobiliare di beni simili (V_m), avendo quindi:

$$E = V_m$$

- Determinazione del valore "a finito" del fabbricato (V_m)

I valori di stima unitari da attribuire alle diverse tipologie di unità immobiliare (appartamenti, autorimesse, posti auto, ecc.) ultimate e rese abitabili/agibili sono stati desunti adottando il criterio di STIMA COMPARATIVA o SINTETICA, basata sull'accertamento dei prezzi medi di mercato esistenti e applicati nella zona, per unità immobiliari simili, libere da persone, cose e gravami e per uguali parametri tecnici di comparazione. In particolare il parametro tecnico utilizzato è il metro quadro di superficie commerciale derivante dalla superficie lorda coperta.

I prezzi, riferiti al suddetto parametro, sono stati desunti:

- *dalla mia personale esperienza basata sulla pratica professionale in ambito estimativo ormai*

ventennale che mi vede operare nell'ambito delle perizie immobiliari direttamente per importanti Istituti di Credito nazionali e locali, oltre che per società private che operano nell'ambito delle valutazioni "real estate" per conto di altri Istituti di Credito, ovvero Fondi Immobiliari, Istituzioni, Enti Pubblici e Assicurazioni e, infine, per conto del Tribunale di Prato in qualità di esperto estimatore;

- dalle ricerche indirizzate verso le pubblicazioni locali specializzate nel settore e i pareri di vari operatori immobiliari;
- dalla consultazione delle banche dati disponibili tra le quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio;
- dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Autunno 2015.

In particolare, inoltre, sulle pubblicazioni locali e sui siti internet specializzati, è stata fatta un'accurata ricerca di quelli che in gergo estimativo vengono denominati "comparabili dinamici", ovvero immobili, con le stesse caratteristiche costruttive e di localizzazione, oltre che di taglio e di stato di conservazione, offerti sul mercato reale delle compravendite immobiliari, che quindi forniscono un dato diretto sull'andamento e sulle quotazioni dello stesso. I dati raccolti sono stati elaborati e trattati nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

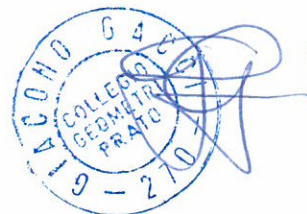
Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	10/12/2015	Strada Statale 6	Nuovo/In Costruzione	Annuncio	99,00	185.000,00	1.868,69	1,10	108,90	-271,98	73975,40
2	10/12/2015	Strada Statale 6	Nuovo/In Costruzione	Annuncio	95,00	210.000,00	2.210,53	1,10	104,50	69,86	4879,76
3	10/12/2015	Loc. S. Andrea	Buono/Abitabile	Annuncio	80,00	200.000,00	2.500,00	1,00	80,00	359,33	129117,28
4	28/10/2015	Loc. S. Andrea	Nuovo/In Costruzione	Annuncio	60,50	120.000,00	1.983,47	1,10	66,55	-157,20	24711,84

Valore medio unitario	€/mq	2140,67
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	241,19
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2381,86
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1899,48
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale		4381,73
Superficie commerciale ponderata		2996,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,10
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1986,39
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2185,03

Con la stessa metodologia sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – Servizio di Pubblicità Immobiliare, altri "comparabili dinamici", relativi ad immobili recentemente compravenduti, raccogliendo ed elaborando i dati nel prospetto che segue (non ritengo, per brevità, di riportare la descrizione pedissequa dei singoli "comparabili" che comunque sono disponibili presso lo scrivente):

Comparabile	Data	Zona	Stato	Tipologia	S _{comm} [mq]	Prezzo [€]	Prezzo [€]	Coeff. Pond.	S x CP	Scarto	Scarto ²
1	22/06/2015	Vicolo del Noce, 18	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	61,00	115.000,00	1.885,25	1,00	61,00	-55,19	3045,85
2	09/07/2015	Via di Casalplano	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	83,49	175.000,00	2.096,06	1,00	83,49	155,62	24218,92
3	05/10/2015	Vicolo del Noce	Ottimo/Ristrutturato	Compravendita	125,00	230.000,00	1.840,00	1,00	125,00	-100,44	10087,21

Valore medio unitario	€/mq	1940,44
Deviazione standard degli immobili comparabili	€/mq	111,58
Valore massimo del prezzo medio di mercato	€/mq	2052,02
Valore minimo del prezzo medio di mercato	€/mq	1828,85
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA		
Superficie totale		4381,73
Superficie commerciale ponderata		2996,00
Coefficiente di ponderazione dell'immobile		1,10
Valore medio pesato di vendita delle unità campione	€/mq	1929,57
Valore medio pesato di vendita dell'unità in oggetto	€/mq	2122,53



Inoltre per avere un riscontro basato anche sui valori disponibili nelle banche dati immobiliari, i cosiddetti "comparabili statici", ho proceduto utilizzando come fonte quella offerta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che nel caso specifico offre riscontri per il Comune di Sovicille, e quella offerta dalla pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edito da Il Sole 24 ore, con riferimento alla zona.

Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

Dati anno 2015	Provincia	Comune	Fascia/Zona	Codice zona	Microzona cat.
Semestre 2	Siena	Sovicille	Extraurbana	R1	1
TIPOLOGIA	Stato conservativo	VALORE MERCATO (euro/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE MERCATO MEDIO (euro/mq)
		MIN	MAX		MEDIA
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2400	L	2050 L

Dati dalle Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Autunno 2015

Città	Zona	Abitazioni nuove/ristrutt. - zone perif.	SUPERFICIE (L/N)
Colle Val d'Elsa	Periferia	VALORE MERCATO (euro/mq)	L
		1500	

I valori raccolti dalle varie fonti sono stati dal sottoscritto opportunamente corretti e ponderati per gli immobili (future unità abitative e pertinenze) oggetto di stima, con particolare riguardo alla loro possibile tipologia costruttiva e ipotizzabili caratteristiche architettoniche, alla considerazione che saranno abitazione nuove, alle loro qualità estrinseche e intrinseche, quali le condizioni di igiene, luce e aerazione dei locali, orientamento e esposizione, caratteri di superficie, volume e distribuzione degli ambienti e infine la qualità dei materiali e la funzionalità degli impianti tecnologici, ipotizzati di livello medio.

Pertanto tenuto conto:

- che la superficie lorda commerciale dei futuri beni immobili determinata è pari a circa mq 2.996,00, come indicato al paragrafo C.2;
- che oggetto di stima è l'intera piena proprietà dei beni;
- che le unità immobiliari saranno libere;
- che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per il Comune di Sovicille e la zona ove ricade l'immobile oggetto di stima indica per appartamenti in normale stato di conservazione valori da €/mq 1.700,00 a €/mq 2.400,00 (media €/mq 2.050,00);
- che le Quotazioni Immobiliari de "Il Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo Editoriale Il Sole 24 ore, ediz. Autunno 2015, indicano per appartamenti nuovi/ristrutturati in zone periferiche di cittadine vicine a quella in esame valori pari a €/mq 1.500,00;
- che sentito operatori del mercato immobiliare e riferendosi alla mia esperienza personale e conoscenza dello stesso, studiato anche sulla base dei "comparabili dinamici" raccolti, ho appurato che appartamenti nuovi assimilabili a quelli di cui trattasi vengono mediamente posti in vendita con prezzi da €/mq 1.900,00 a €/mq 2.200,00;
- che le compravendite hanno subito negli ultimi tempi una significativa generale contrazione determinando una conseguente stagnazione del mercato immobiliare che ha comportato un'ampia offerta;

ritengo equo valutare il più congruo valore di mercato unitario di immobili simili a quelli in oggetto pari a **€/mq 2.100,00**, riferito alla superficie lorda commerciale.

Pertanto, considerando le consistenze (superficie lorda commerciale) di tutti i cespiti immobiliari futuri, schematizzate nella tabella di cui al paragrafo C.2 che precede, il più probabile incasso dalle vendite delle unità immobiliari sarà pari a € 6.291.600,00, ovvero in cifra tonda ($V_m = E$):

€ 6.300.000,00 (euro seimilionitrecentomila/00).

• Determinazione dei costi da sostenere per eseguire le opere (K)

I costi (K) derivanti dall'esecuzione dell'intervento edilizio sono dati dalla somma di più fattori di costo, quali:



- **COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE (K_c):**

per la quantificazione dei costi delle opere necessarie alla realizzazione delle nuove unità immobiliari si è proceduto ad una valutazione di tipo parametrico basata sull'esperienza professionale personale e su dati statistici provenienti da Banca Dati e/o Prezzari riconosciuti a livello nazionale, quali ad esempio il "Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie" pubblicato da DEI – Tipografia del Genio Civile – Ediz. 2014; infine si è condotta anche una indagine sui costi di costruzione locali, verificando che non si discostano in maniera sostanziale da quelli di riferimento regionali.

Il tutto ovviamente con riferimento: a) alla tipologia edilizia che si pensa possa essere realizzata, che peraltro, oltre a non discostarsi sostanzialmente da quella già realizzata nella prima parte della lottizzazione, è già stata identificata nel progetto a nostra disposizione; b) ipotizzando materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.) e dotazioni impiantistiche di qualità media in linea, a parere di chi scrive, con le richieste del mercato immobiliare per questa tipologia di immobili.

Pertanto tenuto conto di quanto sopra ritengo equo valutare il più congruo costo di costruzione unitario per immobili simili a quelli in oggetto pari a **€/mq 1.100,00 (K_{unitario})**.

Considerando che la superficie lorda da realizzare è pari a:

- LOTTO B (mc 3.887,00)		
- piano seminterrato	=	mq 308,00
- piano terra	=	mq 472,00
- piano primo.....	=	mq 456,00
- piano secondo.....	=	<u>mq 311,00</u>
	TOTALE B	= mq 1.547,00
- LOTTO C (mc 3.887,00)		
- piano seminterrato	=	mq 308,00
- piano terra	=	mq 472,00
- piano primo.....	=	mq 456,00
- piano secondo.....	=	<u>mq 311,00</u>
	TOTALE C	= mq 1.547,00
- LOTTO F (mc 1.139,00)		
- piano seminterrato	=	mq 146,00
- piano terra	=	mq 146,00
- piano primo.....	=	<u>mq 146,00</u>
	TOTALE F.....	= mq 438,00
	TOTALE GENERALE (S).....	= mq 3.532,00

si ha un costo di costruzione totale pari a:

$$K_c = (S) \times (K_{unitario}) = mq\ 3.532,00 \times \text{€/mq}\ 1.100,00 = \text{€}\ 3.885.200,00$$

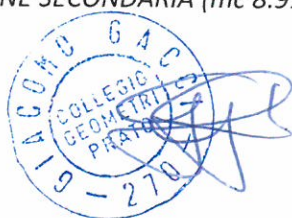
ovvero, in cifra tonda (K_c):

€ 3.885.000,00 (euro tremilioniottocentottantacinquemila/00).

- **COSTI PER ONERI CONCESSORI (K_o):**

per la quantificazione di questo fattore si è fatto riferimento alle tariffe comunali vigenti e alla potenzialità edificatoria, ovvero alle superfici utili (s.u.) e superfici non residenziali (s.n.r.) delle U.I. da realizzare, come segue:

- ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (non dovuti – opere già eseguite)	=	€ 0,00
- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mc 8.913,00 x €/mc 45,09)	=	€ 401.887,17



- **CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE** (€/mq 244,35 x mq 2.806,27 x 8%) = € 54.856,96
TOTALE = € 456.744,13

ovvero, in cifra tonda, considerando le approssimazioni del conteggio (K₀):

€ 455.000,00 (euro quattrocentocinquantacinquemila/00).

- **COSTI PER SPESE TECNICHE PROFESSIONALI (K_p):**

i costi in esame sono stati calcolati come percentuali da applicarsi sul costo complessivo di costruzione, come segue:

- *progetto e direzione lavori architettonico (percentuale 2,5%)* = € 97.125,00
 - *progetto e direzione lavori opere strutturali (percentuale 1,75%)* = € 67.987,50
 - *sicurezza sul cantiere (CSP/CSE) e progetto impianti (percentuale 0,50%)* = € 19.425,00
 - *pratiche per catasto, abitabilità, ecc. (percentuale 0,25%)* = € 9.712,50
TOTALE..... = € 194.250,00

Quindi si assumono i costi per spese professionali (K_p) pari a:

€ 194.250,00 (euro centonovantaquattromiladuecentocinquanta/00).

- **COSTI PER IMPREVISTI E SPESE VARIE (K_i):**

tali costi si considerano, visto il tipo di intervento (nuova costruzione) e la specifica situazione non particolarmente oscura, pari all'1% del costo di costruzione e quindi si assume i costi imprevidi e spese varie (K_i), in cifra tonda, pari a:

€ 38.850,00 (euro trentottomilaottocentocinquanta/00).

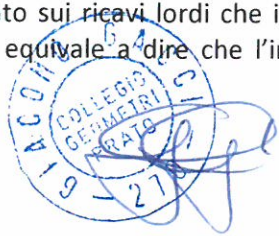
- **COSTI PER L'ACQUISTO DELL'AREA (K_a):**

che di fatto costituisce l'elemento che stiamo ricercando rappresentando il massimo prezzo (in sostanza il valore dell'immobile) che un operatore immobiliare medio ritiene corretto e sostenibile pagare per far "quadrare" l'investimento e ricevere un utile in linea con quelli mediamente attesi da chi opera nel settore immobiliare in questo periodo e nel breve/medio periodo.

La sostenibilità dell'operazione è determinata dal profitto (P) generato dall'investimento che deve essere "equilibrato" ai costi (K) necessari alla sua realizzazione. Tale equilibrio può essere efficacemente analizzato semplicemente attraverso il calcolo del rapporto fra i due valori appena citati: tra più soluzioni alternative è più interessante quella che massimizza il rapporto P/K. Ciò equivale a dire che è migliore la soluzione che, a parità di costi, massimizza il profitto o che, a parità di profitto, minimizza i costi. La maggiore esposizione finanziaria per l'esecuzione di un intervento che garantisce un medesimo profitto è, infatti, da considerarsi alla stregua di un fattore di rischio che, pur sempre presente in un investimento, deve essere minimizzato.

Il singolo intervento è, inoltre, fattibile se il rapporto appena visto è superiore a un valore minimo (*benchmark*) che il singolo imprenditore, in base alle proprie aspettative, ha stabilito in modo univoco, per esempio attraverso un confronto con rapporti calcolati con le medesime modalità per investimenti giunti a buon fine.

Ma non è tutto. Il promotore ha un ulteriore elemento di raffronto per la verifica della bontà del proprio investimento: si tratta del rapporto fra il profitto (P) e le entrate lorde (E) che l'intervento è in grado di generare. Non è interessante quell'intervento che produce profitti inferiori a un certo rapporto percentuale determinato sui ricavi lordi che il promotore ha fissato come soglia minima di riferimento. Tale ragionamento equivale a dire che l'investimento non è perseguibile se una quota



parte dei ricavi lordi generati dall'esecuzione del progetto non può essere "trattenuta" dal promotore, pagati tutti gli altri attori del processo edilizio. Una simile verifica viene eseguita qualora l'oggetto dell'analisi sia costituito da un unico investimento; qualora, invece, si dovesse scegliere un progetto immobiliare tra più alternative, si preferirà certamente quello che massimizza il rapporto a cui si è appena accennato (P/E).

Pertanto, per concludere, la VERIFICA DELLA FATTIBILITA' FINANZIARIA sarà positiva se:

- PER UN PROMOTORE POCO PROPENSO AL RISCHIO:

$$P > 0$$

e inoltre se:

$$P/K = P'/K'$$

oppure se:

$$P/K \geq \alpha$$

- PER UN PROMOTORE PROPENSO AL RISCHIO:

$$P > 0$$

e inoltre se:

$$P/E = P'/E'$$

oppure se:

$$P/E \geq \beta$$

dove:

P = profitto ritraibile dall'investimento;

P' = profitto ritraibile dall'investimento alternativo;

K = costo dell'intervento;

K' = costo dell'intervento alternativo;

E = ricavi lordi (o entrate) generate dall'investimento;

E' = ricavi lordi (o entrate) generate dall'investimento alternativo;

α = benchmark – rapporto minimo di soglia del promotore poco propenso al rischio;

β = benchmark – rapporto minimo di soglia del promotore propenso al rischio.

Valutando che l'operazione immobiliare deve iniziare, ovvero il rischio imprenditoriale connesso alla stessa, nonché tenendo conto delle tempistiche ipotetiche di esecuzione dei lavori e dei rischi ed imprevisti possibili, a parere dello scrivente, i valori di α e di β devono rimanere compresi almeno fra il 5% e il 15%, chiaramente con il primo maggiore del secondo.

- COSTI PER INTERESSI FINANZIARI (K_{int}):

i costi per interessi finanziari, da corrispondere all'istituto di credito calcolati con riferimento al numero "n" di anni in cui si protrae il debito, ovvero agli anni compresi dal momento in cui viene avviata l'operazione immobiliare (acquisto dell'area) al momento in cui questa viene conclusa (vendita dell'ultima U.I. realizzata), sono calcolati con la formula finanziaria che segue:



$$K_{int} = (K_c + K_o + K_p + K_i + K_a) / h \times [(1+i)^n - 1]$$

dove:

- h* = coefficiente di riduzione del capitale di debito per autofinanziamento del promotore, che nel caso in esame si assume con un valore pari a 2, ipotizzando un autofinanziamento medio;
- i* = interesse unitario annuo richiesto dall'istituto di credito, che si assume pari al "tasso di riferimento" rilevato nel periodo della valutazione (%);
- n* = numero di anni in cui si protrae il debito, che nel caso in esame si ipotizza pari a 3 anni.

- Determinazione dell'utile dell'investitore

A questo punto va determinato l'utile dell'investitore (P) dato, come detto, dall'algoritmo che segue:

$$P = E - K$$

Chiaramente per quantificare in via definitiva l'elemento K andrà preventivamente stabilito il costo K_a (costo di acquisto dell'area = valore dell'area attuale) che può garantire un profitto o utile dell'investimento tale da far rimanere i rapporti (benchmark) α e β entro quei valori ritenuti sostenibili di cui al paragrafo che precede.

Tale costo, per fare in modo che un operatore immobiliare medio possa garantirsi un utile in linea con le aspettative per questo tipo di investimenti, non potrà essere superiore a € 950.000,00.

Infatti, ipotizzando tale cifra come costo di acquisto dell'area edificabile, si avrà:

$$(K_c + K_o + K_p + K_i + K_a) = \text{€ } 5.523.100,00$$

quindi:

$$K_{int} = (K_c + K_o + K_p + K_i + K_a) / h \times [(1+i)^n - 1] = \text{€ } 300.229,85$$

ovvero:

$$K = (K_c + K_o + K_p + K_i + K_a + K_{int}) = \text{€ } 5.823.329,85$$

in cifra tonda:

€ 5.825.000,00 (euro cinquemilioniottocentoventicinquemila/00).

Quindi l'utile dell'investitore (P) sarà pari a:

$$P = E - K = \text{€ } 6.300.000,00 - \text{€ } 5.825.000,00 = \text{€ } 475.000,00$$

e offrirà allo stesso i seguenti indici di fattibilità finanziaria (α e β), compatibili con i valori indicati in precedenza:

$$P > 0 \Rightarrow P = \text{€ } 475.000,00 \text{ (verificato)}$$

$$P/K = \alpha = 8,2\% \text{ (verificato)} \Rightarrow P/E = \beta = 7,5\% \text{ (verificato)}$$

J. Valore dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto nello stato in cui si trovano attualmente e con le loro potenzialità edificatorie, coincide, a parere di chi scrive, con il cd. "valore di trasformazione", come sopra determinato.

Tenuto conto:

- di ogni elemento acquisito in ordine al più probabile "valore di mercato" dei beni di cui trattasi;
 - dello scopo per cui sono stato chiamato a stimare i beni;
 - delle caratteristiche dei terreni che vanno a costituire un LOTTO UNICO;
 - di tutto quanto sopra esposto in ordine alla tipologia dei beni ed alla zona in cui essi ricadono;
- si ha:

**LOTTO UNICO
VALORE**

€ 950.000,00 (euro novecentocinquantamila/00)

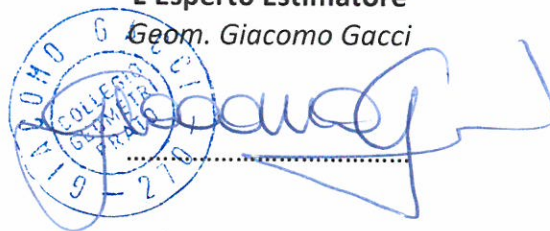
La presente perizia viene prodotta in un originale corredato degli allegati, oltre in una copia senza allegati; il tutto memorizzato anche su CD.

Il tutto a evasione dell'incarico affidatomi pur rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Prato, 10 febbraio 2016

L'Esperto Estimatore

Geom. Giacomo Gacci



Allegati:

1. documentazione fotografica (*allegato "A"*);
2. documentazione catastale (*allegato "B"*);
3. atti di provenienza della proprietà (*allegato "C"*);
4. progetto edilizio lotti "B" e "F" (*allegato "D"*);
5. certificato di destinazione urbanistica (*allegato "E"*);
6. convenzione lottizzazione (*allegato "F"*).