

STUDIO TECNICO
Dott. MARZIA FOSSI
ARCHITETTO
Via Fratelli Bandiera n. 20 - 50137 Firenze (FI) – Tel/Fax 055/674039
Email studiomarziafossi@libero.it - Email Pec marzia.fossi@pec.architettifirenze.it
Part. IVA 04753080482 - Cod. Fisc. FSSMRZ66L43D612S

TRIBUNALE DI FIRENZE

V SEZIONE CIVILE

*** **

FALLIMENTO COSTRUZIONI MARGHERI S.R.L. IN

LIQUIDAZIONE - PROCEDURA 161/2012 n.g.r.

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore Fallimentare Prof. Leonardo Quagliotti

*** **

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA TERRENI

SITI IN SESTO FIORENTINO (FI)

Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 29.08.2024 la Dott.ssa Rosa Selvarolo, in qualità di Giudice Delegato nella procedura fallimentare n. 161/2012 r.g., su istanza (n. 581) del Curatore Prof. Leonardo Quagliotti, nominava la sottoscritta Arch. Marzia Fossi, con studio in Firenze (FI) - Via F.lli Bandiera n.20, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n. 4875 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendomi il mandato di stendere una relazione di stima recante la valutazione dei terreni posti nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), che *“tenga conto dei valori attuali derivanti dal nuovo strumento urbanistico”*, identificati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 54 la Part.IIa 1405 e al Foglio 57 le Part.IIe 272, 449 e 451 intestate alla Costruzioni Margheri S.R.L. nel Comune di Sesto Fiorentino (FI).

La sottoscritta provvedeva a depositare la stima conformemente all'incarico ricevuto. A seguito di infruttuosi tentativi di vendita e alle mutate condizioni del mercato il Giudice chiedeva alla scrivente tramite il Curatore, Prof.

Leonardo Quagliotti, in data 24.03.2026 l'aggiornamento della perizia di stima.

Per una più chiara e organica lettura del presente elaborato peritale, si è ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento integrale del documento, rielaborando compiutamente i contenuti e adeguando i valori alla situazione attuale, anziché limitarsi a una mera sintesi o integrazione della precedente stima.

A tal fine,

dopo aver provveduto

1. a descrivere i beni, dopo aver effettuato sopralluoghi per rilevarne le caratteristiche ed a individuarli catastalmente;
2. a valutare gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore di stima ubicazione, suscettività e disponibilità;
3. ad eseguire ricerche e visure presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sesto Fiorentino per accertare l'esatta e reale natura dei beni oggetto della stima;
4. a procedere ad un aggiornamento valutativo alla luce di mutati presupposti di mercato e di alcune variabili tecnico-economiche intervenute nell'intervallo temporale intercorso tra la precedente stima e quella attuale, sebbene contenuto.

espone quanto segue.

I beni oggetto di stima, ubicati tutti nel Comune di Sesto Fiorentino, si possono suddividere in due tipologie data la loro diversa destinazione e nella relazione che segue saranno indicati con le lettere A e B.

*** **

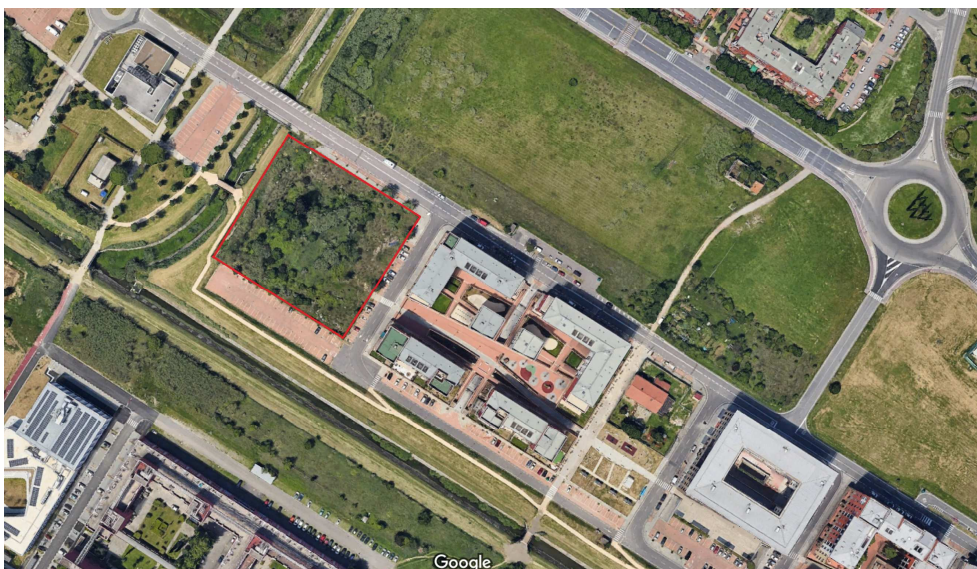
A) - DESCRIZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di piena proprietà di terreno posto nel Comune di Sesto Fiorentino

(FI), identificato al Foglio 54 Part.IIa 1405, di complessivi mq 6.664 catastali.

L'appezzamento ha giacitura pressoché pianeggiante ed ha forma regolare; in prossimità del Torrente Zambra, Viale della Pace e Via Martin Luther King, è posto praticamente al centro tra il Polo Universitario ed il quartiere di Quinto. L'area è situata di fronte al Centro Commerciale, è vicino al centro di Sesto Fiorentino ed all'impianto sportivo "Val di Rose" del CUS Firenze all'interno del Polo Scientifico di Sesto Fiorentino. La zona è ben servita dal trasporto pubblico e prossima alle principali vie di comunicazione; sarà inoltre interessata dalla futura estensione della tramvia fiorentina.

Il terreno è posto all'interno di un ampio progetto di riqualificazione urbana che prevede la realizzazione di spazi comuni all'aperto ed un parco attrezzato.



Particella 1405 indicativamente perimetrata in rosso su foto aerea di google

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2)

Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino il bene in oggetto risulta

correttamente intestato a S.r.l. Costruzioni Margheri, identificato al **Foglio 54 Part.IIa 1405**, con i seguenti dati censuari: qualità seminativo, classe 2, ha 00, are 66, centiare 64 - Deduz. B6 - Reddito Dominicale € 31,32, Reddito Agrario € 17,21.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Operativo comunale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2024 e pubblicato sul B.U.R.T. (n. 27 parte II) il 03.07.2024 inserisce l'area, insieme ad altre di proprietà pubblica (Comune e Consorzio di Bonifica), in un ambito di trasformazione denominato "ATR2.1b Viale della Pace" (Vedi All. n. 8 - *Certificato di Destinazione Urbanistica*). In tale area di trasformazione viene consentita un'importante edificazione sia con destinazione residenziale che con destinazione non residenziale (sup. edificabile massima 8.400 mq).

La **scheda urbanistica** (Vedi All. N. 04 – Scheda ambito ATR2.1ac) contiene le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- **Superficie edificabile massima mq 8.400;**
- **Destinazioni d'uso annesse:**
 - o **residenziale 40%** di cui residenza con finalità sociali pari al 30% della residenza complessiva;
 - o **non residenziale a carattere urbano 60%** (direzionale, di servizio, commerciale, alberghiero);
- **Modalità di intervento:** nella scheda ATR2.1b viene erroneamente indicato piano attuativo, ma come chiarito con comunicazione mail del 11.12.2024 dall'Arch. Andrea Bonatti e dal Dirigente Arch. Giacomo Trentanovi del Comune di Sesto Fiorentino, l'intervento è **soggetto a Progetto unitario convenzionato ex art. 121 della Legge R. 65/2014**, a seguito di accoglimento parziale di osservazione (classificata 057/2023)

(Vedi All. N. 03 – Istruttoria esame osservazioni - scheda osservazioni 057/2023);

L'intervento è soggetto alle seguenti principali prescrizioni:

- **urbanizzazione:** completamento delle opere di urbanizzazione previste nel previgente Piano Attuativo;
- **opere fuori comparto:** realizzazione degli ulteriori spazi pubblici e della viabilità indicata nella scheda di assetto; completamento e riqualificazione del Viale Imre Nagy.

In base al Piano Strutturale Intercomunale Sesto Fiorentino - Calenzano approvato con D.C.C. n. 35 del 11.04.2019, pubblicato sul BURT (n. 25 parte II) il 19.06.2019, attualmente vigente, l'area non risulta potenzialmente interessata da alluvioni per un battente idraulico con tempo di ritorno 200 anni, in base alle norme del DPGR 53/R/2011 viene individuata una potenziale insufficienza della rete fognaria ed una pericolosità idraulica I2, infine in base alle norme del P.G.R.A. l'area è soggetta a pericolosità idraulica P1.

VALUTAZIONE DEL BENE - Considerazioni generali e criterio di stima

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene corretto determinare il valore di mercato del plesso attraverso il criterio del **valore di trasformazione**, che è pari alla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione ed il costo necessario per compiere la trasformazione stessa.

L'applicazione di questo criterio trova la sua ragion d'essere nel caso di area edificabile dovendosi valutare il valore di mercato derivante da questa condizione urbanistica.

La trasformazione deve essere tecnicamente possibile, economicamente

conveniente e legalmente ammissibile.

Stimare un bene attraverso il valore di trasformazione significa stimare il “*valore residuo*”, cioè il valore che deriva dalla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ed i costi necessari per attuarla.

Al fine di determinare il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione, si ritiene necessario individuare i seguenti valori specifici:

- valore unitario attribuibile alle residenze destinate alla libera compravendita;
- valore unitario attribuibile ai garage pertinenziali alle residenze destinate alla libera compravendita;
- direzionale e commerciale, che si ritengono le destinazioni d’uso più semplici da insediare tra quelle previste tra le non residenziali;

In primo luogo occorre determinare le quantità edificabili, in conformità alle norme urbanistiche di riferimento.

La superficie massima edificabile complessiva è pari a mq 8.400, di cui:

- residenziale destinata a libero commercio $\text{mq } 8.400 \times 40\% \times 70\% = \text{mq } 2.352$;
- residenziale destinata a finalità sociali $\text{mq } 8.400 \times 40\% \times 30\% = \text{mq } 1.008$;
- direzionale e commerciale $\text{mq } 8.400 \times 60\% = \text{mq } 5.040$ (da considerarsi al 50% direzionale e al 50% commerciale = $\text{mq } 2.520$ per ciascuna destinazione).

Si ritiene utile precisare che per residenza con finalità sociale, definite all’art. 74 delle N.T.A. del Piano Operativo, si intende:

- alloggi di edilizia economica popolare;
- edilizia residenziale convenzionata in locazione;
- interventi inerenti il diritto allo studio;

- interventi destinati a persone anziane autosufficienti.

Il medesimo art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo prevede la possibilità di monetizzare tale impegno a sostegno delle situazioni di disagio abitativo, mediante la corresponsione di una somma pari al 50% dei valori di affitto definiti nei patti territoriali considerati per 12 annualità.

Allo stesso tempo l'intervento dovrà prevedere la creazione di posti auto pertinenziali in conformità alle prescrizioni della Legge n. 122/1989, cioè 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione, in caso di destinazione residenziale o mista come quella in esame.

Si ritiene ordinaria, ai fini della presente stima, la realizzazione di posti auto in garage interrati.

Ai fini di verificare le condizioni di edificabilità si sono analizzati anche i vincoli sovraordinati al Piano Operativo con particolare riferimento alle condizioni idrauliche.

In base al piano Strutturale Intercomunale vigente, come detto, l'area non risulta potenzialmente interessata da alluvioni per un battente idraulico con tempo di ritorno 200 anni, in base alle norme del DPGR 53/R/2011 viene individuata una potenziale insufficienza della rete fognaria e una pericolosità idraulica I2, infine in base alle norme del P.G.R.A. l'area è soggetta a pericolosità idraulica P1.

Nella sostanza non vi sono elementi di particolare limitazione alla trasformazione dell'area medesima.

Ai fini della determinazione della edificabilità complessiva occorre determinare le superfici dei parcheggi pertinenziali a servizio dell'intero complesso; considerando un'altezza media di interpiano di 3.00 ml si ottiene una volumetria edificabile totale di $mq\ 8.400 \times 3.00\ ml = mc\ 25.200$ a cui

corrisponde una superficie minima di parcheggi pertinenziali di mq 2.520.

Considerato, infine, che per la realizzazione di posti auto all'interno di garage, dovendo tenere conto degli spazi comuni e degli spazi di manovra, comunque necessari per la realizzazione dei parcheggi, si ottiene, mediamente, 1 posto auto ogni 30 mq di parcheggio avremo le seguenti quantità:

- posti auto in garage ($\text{mq } 2.520 : \text{mq } 30$) = n. 84 garage

Riepilogando le quantità da valutare sono le seguenti:

- residenziale destinata a libero commercio $\text{mq } 8.400 \times 40\% \times 70\% = \text{mq } 2.352$;

- residenziale destinata a finalità sociali $\text{mq } 8.400 \times 40\% \times 30\% = \text{mq } 1.008$;

- direzionale e commerciale $\text{mq } 8.400 \times 60\% = \text{mq } 5.040$ (da considerarsi al 50% direzionale e al 50% commerciale = $\text{mq } 2.520$ per ciascuna destinazione);

- posti auto in garage n. 84.

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili dopo la trasformazione si ritiene utile formulare alcune considerazioni generali.

Si considera che gli immobili saranno nuovi, con dotazioni impiantistiche complete e moderne. Allo stesso tempo occorre tenere conto della collocazione del plesso in una zona semiperiferica della città, comunque in prossimità di un importante polo universitario, servita da centri commerciali rilevanti e dal trasporto pubblico su gomma.

In particolare al momento attuale, si rileva una diversa dinamica della domanda, con maggiore appetibilità per la componente residenziale rispetto alle destinazioni direzionali e commerciali — queste ultime comunque

confermate nei limiti prescrittivi della pianificazione urbanistica vigente nonché un notevole incremento generalizzato dei costi di costruzione e delle spese tecniche, oggi ritenuto più congruo rappresentabili in misura superiore rispetto alla precedente stima. Inoltre, una più prudentiale valutazione dei tempi di attuazione dell'intervento, unitamente all'aggiornamento del tasso di attualizzazione, ha inciso sui costi complessivi di trasformazione. Tali elementi, complessivamente considerati, giustificano la revisione del valore precedentemente determinato, in coerenza con l'attuale contesto economico e operativo di riferimento.

La valutazione che segue è stata eseguita dopo aver attentamente esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di beni, anche in relazione a recenti indagini presso operatori commerciali del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima del valore dei beni trasformati che si ritiene più idoneo è quello di ricercare il valore di mercato moltiplicando la superficie complessiva del bene per il prezzo unitario a metro quadrato effettivamente pagato per beni simili per ubicazione, tipologia e caratteristiche costruttive, esposizione e luminosità; per i posti auto in garage si ritiene invece corretto ricercare il valore del singolo posto auto, per poi applicarlo al numero di posti previsti.

Al fine di determinare i valori di riferimento si sono assunte, come detto, informazioni presso operatori commerciali del settore e dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate riscontrando valori per le abitazioni civili da € 2.100,00/mq a € 2.700,00/mq, per negozi e uffici da € 1.100,00/mq a € 2.050,00/mq, per i posti auto in garage un valore da € 20.000,00 a 28.000,00/posto auto.

Considerando che nell'ambito della stima per il valore di trasformazione gli

immobili posti in vendita dovranno essere nella condizione “nuovo”, si ritiene corretto utilizzare, nel procedimento che seguirà, i valori più alti tra quelli riscontrati, incrementati del 12% per la sola quota residenziale (avente maggiore appetibilità sul mercato) anche in considerazione delle qualità energetiche obbligatorie previste per le nuove costruzioni, per cui si avrà:

Valore unitario residenze destinate alla libera compravendita: € 3.000,00/mq;

Valore unitario immobili commerciali: € 2.050,00/mq

Valore unitario immobili direzionali: € 2.050,00/mq

Valore unitario posti auto in garage: € 28.000,00/posto auto.

Ai fini della determinazione dell'incidenza del costo della monetizzazione della mancata realizzazione delle superfici destinate a residenza con finalità sociali si viene a determinare in maniera speditiva il costo della monetizzazione stessa di cui al comma 7 dell'art. 74 delle N.T.A. prendendo a riferimento i valori locativi indicati nel “*Accordo territoriale sulle locazioni abitative*” vigente per il Comune di Sesto Fiorentino sottoscritto in data 25.06.2020 per la zona agricola e periferica cui appartiene l'area in esame per edifici nuovi dotati di impianti moderni e quindi da considerarsi con il massimo valore unitario indicato nell'accordo (Vedi All. N. 5 – Accordo territoriale locazioni).

Il valore indicato nell'accordo è pari a € 8,81/mq/mese di superficie netta, al fine di determinare la superficie netta si applica ordinariamente alla superficie edificabile lorda un abbattimento del 15%.

Si ottiene quindi una superficie netta di mq $1.008 - 15\% =$ mq 856,80

Monetizzazione pari al 50% dei valori degli affitti per 12 anni:

mq 856,80 x € 8,81/mq x 12 mesi x 12 anni = € 1.086.970,75

(€ 1.086.970,75 x 50%) = € 543.485,38 importo da computare tra i costi di

trasformazione considerando da pagare al momento della sottoscrizione della convenzione.

Il valore di mercato dei beni dopo la trasformazione è pertanto il seguente:

Residenze mq 3.360,00 x € 3.000,00/mq	= € 10.080.00,00
Negozi e Uffici mq 2.520,00 x 2 x € 2.050,00/mq	=€ 10.332.000,00
Posti auto in garage n. 84 x € 28.000,00/cd	= € 2352.000,00
- monetizzazione mancata realizzazione residenze sociali =	€ 543.485,38
Totale valore di mercato dopo la trasformazione	€ 23.307.485,38
	arrotondato a € 23.307.500,00

Al fine di stimare i costi da sostenere per la trasformazione occorre considerare una pluralità di fattori costituiti dagli oneri di urbanizzazione ed i costi di realizzazione degli allacci alla reti di sottoservizi e dell'urbanizzazione, le spese tecniche, oltre gli oneri finanziari.

Per il **costo della nuova costruzione** si è fatto riferimento ai prezzi che CNAPPC ha sviluppato, di concerto con CRESME, creando ed implementando un applicativo web, messo a disposizione di C.T.U. e C.T.P. iscritti al sistema ordinistico nazionale, e di tutti gli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori iscritti agli Ordini provinciali e censiti sull'Albo Unico Nazionale; tale applicativo è in grado di calcolare i costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Per il Comune di Sesto Fiorentino considerando un edificio in linea su tre piani di mq 8.400 complessivi oltre piano seminterrato non abitabile di circa mq 2.500 oltre terrazze logge e balconi, il sistema sopra descritto fornisce un costo totale comprensivo di edilizia, strutture e impianti **pari € 14.237.470,03** (€ 1.355,95/mq costo medio di costruzione) (Vedi All. N. 6 - Tabella determinazione costi di Costruzione),

arrotondato a € **14.250.000,00**

Contributi di urbanizzazione: si dividono tra oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, vengono determinati in base alla Tabelle fornite dall'Amministrazione Comunale; nel nostro caso è previsto il pagamento del costo di costruzione, mentre è prevista a carico del privato la realizzazione di opere di urbanizzazione sia all'interno dell'area di trasformazione che nelle aree contigue: la scheda di trasformazione non consente di indicare con esattezza la natura delle opere di urbanizzazione (solo primaria oppure anche secondaria) e tanto meno ne consente la quantificazione in termini di costi economici stante la assoluta genericità delle indicazioni in essa contenute. Al fine della determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione si ritiene plausibile determinare il contributo degli oneri di urbanizzazione ed incrementarlo del 50% in relazione a probabili extra costi nell'ambito dell'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione stesse.

Quindi si avrà: oneri di **urbanizzazione primaria e secondaria** pari a € 71,35/mc, considerando un'altezza media di 3 mt per piano si ottiene 8.400,00 mq x 3,00 mt x € 71,35/mc = € 1.798.020,00 incrementati del 50% = € 2.697.030,00 arrotondato a € **2.697.000,00**

Il **costo di costruzione** deriva anche dalle caratteristiche tipologiche dei fabbricati; in assenza di un progetto si ritiene dover fare riferimento a caratteristiche medie, senza maggiorazioni ed abbattimenti, ottenendo i seguenti valori:

per edifici residenziali e commerciali € 309,35/mq netti; la superficie netta si può calcolare con un abbattimento del 15% sulla superficie lorda ottenendo (mq 8.400 - 15%) = mq 7.140,00 applicando poi un'incidenza media 8% si avrà (€ 309,35/mq x mq 7.140 x 8%) = € 176.700,72

arrotondato a € 177.000,00

Spese tecniche: determinabili come quota percentuale della somma di costo di costruzione, sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione, applicando una percentuale media del 10%, si avrà (€ 14.250.000,00 + € 2.697.000,00) x 10% = € 1.694.700,00 arrotondato a € 1.695.000,00

Totale costi di trasformazione:

(€ 14.250.000,00 + € 2.697.000,00 + € 177.000,00 + € 1.695.000,00) = € 18.819.000,00 arrotondato a € 18.820.000,00

Oneri finanziari: si assume un tasso di interesse ordinario pari al 5%, da applicare in relazione ad una tempistica per la trasformazione pari a 4 anni, in ragione sia della complessità delle attività tecniche da svolgere, che dei tempi di approvazione delle autorizzazioni in campo urbanistico-edilizio.

Dai valori sopra individuati, per il bene considerato disponibile, si ricava il seguente **Valore di stima dei beni all'attualità:**

$$V_m = (\text{€ } 23.307.500,00 - \text{€ } 18.820.000,00) : (1 + 0,05)^4 = \text{€ } 3.691.877,36$$

arrotondato a: € 3.690.000,00

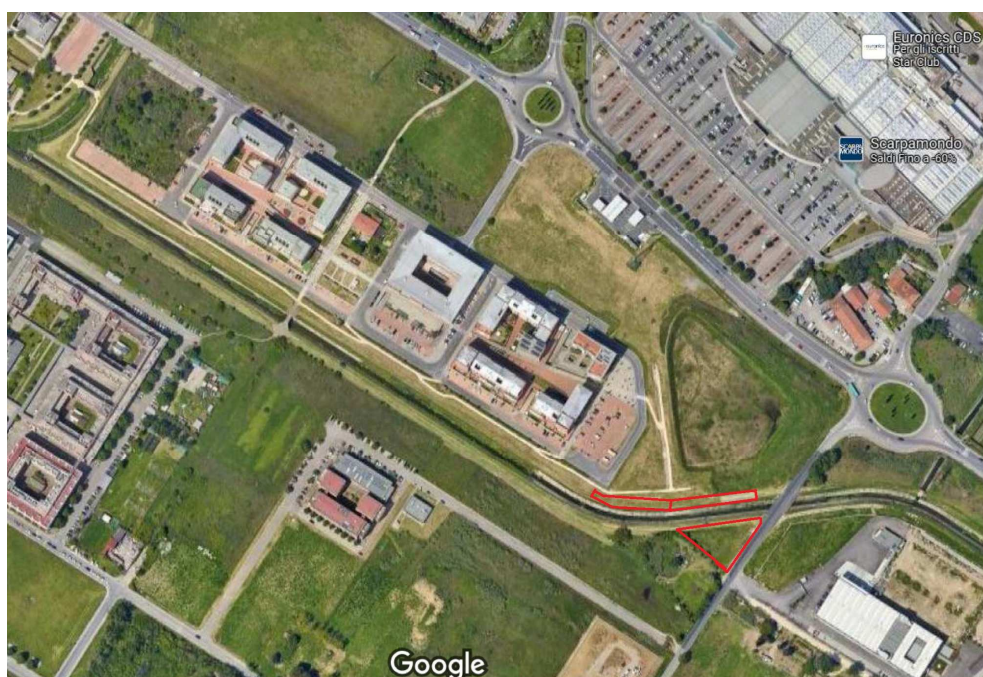
*** **

B) - DESCRIZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di piena proprietà di terreni posti nel Comune di Sesto Fiorentino (FI), identificati al Foglio 57 Part.IIe 272, 449 e 451, di complessivi mq 2.245 catastali.

I piccoli appezzamenti hanno giacitura pressoché pianeggiante e forma irregolare; si trovano in prossimità di canale affluente nel Torrente Zambra e di Via dei Frilli. Le aree sono limitrofe alla Part.IIa 1405 del Foglio 54, confinanti con altre particelle già cedute per opere di urbanizzazione ed intestate al Comune di Sesto Fiorentino. Si precisa che sulla Part.IIa 449 del

Foglio 57 grava decreto di asservimento in favore di Terna di cui al Rep. 1248 del 18.01.2023 (Vedi All. n. 7). Tale asservimento riguarda un'area separata e marginale rispetto al lotto edificabile per una fascia di 6 ml, un percorrenza di 9 ml, per una superficie restante di mq 47 e totale di superficie asservita mq 56.



*Particelle 272, 449 e 451
indicativamente perimetrare in rosso su foto aerea di google*

Dati catastali (Vedi All. n. 1 e 2)

Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino i beni in oggetto risultano correttamente intestati a S.r.l. Costruzioni Margheri, identificati al

Foglio 57:

- **Part.lla 272**, con i seguenti dati censuari: qualità seminativo, classe 2, ha 00, are 14, centiare 18 - Deduz. B6 - Reddito Dominicale € 6,66, Reddito Agrario € 3,66;
- **Part.lla 449**, con i seguenti dati censuari: qualità seminativo, classe 2, ha

00, are 04, centiare 40 - Deduz. B6 - Reddito Dominicale € 2,07, Reddito Agrario € 1,14;

- **Part.lla 451**, con i seguenti dati censuari: qualità seminativo, classe 2, ha 00, are 03, centiare 87 - Deduz. B6 - Reddito Dominicale € 1,82, Reddito Agrario € 1,00.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Piano Operativo comunale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2024 e pubblicato sul B.U.R.T. (n. 27 parte II) il 03.07.2024 inserisce le particelle in (Vedi All. n. 8 - *Certificato di Destinazione Urbanistica*):

- **Part.lla 272**: limitata parte in "*Corridoio ecologico in territorio urbano*" (art. 31 N.T.A.) gravato da previsione di "*Corridoio infrastrutturale - Lotto 6 Mezzana Perfetti Ricasoli*" (art. 73 N.T.A.), parte "*Area urbana di margine*" (art. 40 N.T.A.), gravata parzialmente da previsione di "*Corridoio infrastrutturale - Lotto 6 Mezzana Perfetti Ricasoli*" (art. 73 N.T.A.);
- **Part.lla 449**: in "*Corridoi ecologici in territorio urbano*" (art. 31 N.T.A.);
- **Part.lla 451**: in "*Corridoi ecologici in territorio urbano*" (art. 31 N.T.A.).

VALUTAZIONE DEI BENI - Considerazioni generali e criterio di stima

I modesti appezzamenti di terreno sopra descritti sono privi di vocazione alla trasformazione, possono essere pertanto equiparati ad aree agricole.

La seguente stima è riferita allo stato di fatto in cui si trovano le particelle in oggetto ed alla zona in cui sono ubicate. La valutazione che segue è stata elaborata riferendosi alle stime determinate dalle Commissioni Provinciali per la fissazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità nell'ambito delle singole Regioni Agrarie della Provincia di Firenze a norma degli articolo 16 della Legge del 22.10.1971, n. 865. In dette tabelle, pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il 02.03.2022, il

Comune Sesto Fiorentino si trova nella Regione Agraria N.5. I terreni vengono considerati liberi da vincoli di contratti agrari. I valori sono espressi in euro per ettaro, l'anno di riferimento per la valutazione è il 2022 con applicazione analogica per gli anni successivi fino ad ulteriori modifiche.

Ai fini della valutazione dei terreni si assume la destinazione agraria catastale "seminativo" arrotondato per eccesso e pertanto il valore dei terreni risulta pari a:

mq 2.245 x € 2,40/mq = _____ € 5.388,00

arrotondato a **€ 5.400,00**

*** **

TOTALE TERRENI STIMATI (A + B)

(€ 3.690.000,00 + € 5.400,00) = _____ € 3.695.400,00

arrotondato a **€ 3.695.000,00**

che la sottoscritta reputa essere il più probabile valore di mercato per la piena proprietà dei beni considerati liberi.

PREZZO A BASE D'ASTA

Inoltre, date le finalità oggettive del presente accertamento di stima atto a formulare una realistica base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti rispetto ad un normale atto di trasferimento tra privati, si ritiene congruo applicare al valore sopra determinato un ulteriore ordinario abbattimento percentuale pari a circa il 10%; pertanto si ottiene un valore a base d'asta di:

€ 3.695.000,00 -10% circa = _____ € 3.325.500,00

arrotondato a **€ 3.320.000,00**

(tremilionitrecentoventi/00) per la piena proprietà dei beni considerati liberi.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 08.04.2026



ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratti di mappa catastale;

ALLEGATO N. 2: Visure catastali;

ALLEGATO N. 3: Istruttoria esame osservazioni – scheda 57/2023;

ALLEGATO N. 4: P.O.C. – Ambiti di trasformazione – Scheda ambito ATR2.1ac;

ALLEGATO N. 5: Accordo territoriale locazioni abitative del 25.06.2020;

ALLEGATO N. 6: Tabella determinazione costi di costruzione residenziale nuovo del
26.03.2026;

ALLEGATO N. 7: Decreto asservimento Terna;

ALLEGATO N. 8: Certificato di Destinazione Urbanistica.