

TRIBUNALE DI FIRENZE

Fallimento: MANNELLI SPA

R.F.: n. 263/16

Sentenza: n. 267/16

Giudice Delegato: Dott. Silvia Governatori

Curatore: Dott.ssa Cristina Di Girolamo

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Aggiornamento del Valore di Stima della perizia del 19 luglio 2016

Località Sant'Ellero

Comune di Reggello (FI)

PERIZIA TECNICA

Dott. Ing. Sergio Luzzi

I. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Luzzi, con studio in Firenze c/o Vie en.ro.se. Ingegneria, Viale Belfiore n.36, tel. 055 4379140, cell. 335 1389081, email sergio.luzzi@vienrose.it, sergio.luzzi@ingpec.eu, è stato nominato dal Giudice Delegato alla procedura C.P. 1/2016 - Concordato Preventivo Mannelli S.p.A. con provvedimento 08/06/2016, in qualità di esperto *per determinare in via sintetica il valore di stima delle proprietà della società Mannelli S.p.A. (P.IVA 03399900483).*

Con istanza n. 254 dep. 05/05/2023 il sottoscritto perito è stato nominato dal Giudice Delegato alla procedura, ora R.F.263/16 a seguito di sentenza del 2.11.2016 comunicata il 21.11.2016 (revoca del concordato ex art 173 LF), di svolgere alcuni approfondimenti ed integrazioni relativamente al lotto 2, ovverosia il terreno edificabile in Reggello, e in particolare verificare eventuali modifiche del regolamento urbanistico del Comune, poiché la pianificazione urbanistica di un comune può subire variazioni nel tempo e non rendere più attuale il prezzo di stima a suo tempo precedentemente indicato (perizia del 2016).

L'esperto nominato ha provveduto dunque a eseguire la relazione integrativa di stima, alla precedente relazione del luglio 2016, che si è resa necessaria a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Operativo del Comune di Reggello, approvato in data 27 giugno 2018, ed è riferita ai medesimi terreni già individuati nella precedente relazione posti lungo la Strada Regionale 69 del Comune di Reggello località Sant'Ellero.

§

II. IMPOSTAZIONE E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali relative all'aggiornamento del valore bene in oggetto, sono state eseguite a seguito dell'esame del nuovo Piano Operativo del Comune di Reggello e contestualmente si è provveduto all'aggiornamento delle Ispezioni Ipotecarie per verificare eventuali nuovi gravami e/o trascrizioni, rispetto a quelli già prodotti con la precedente relazione peritale.

§

III. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Gli appezzamenti di terreno di proprietà Mannelli S.p.A. oggetto di indagine e sono posti lungo la Strada Regionale 69 nel Comune di Reggello località Sant'Ellero. Il compendio ha una forma irregolare "stretta e lunga" ed è collocato tra la strada SR 69 ed il Fiume Arno.

Essendo prossimi al Fiume Arno si è provveduto a contattare il Geom. De Maro della Regione Toscana per verificare se i terreni fossero ricompresi nella Cassa di Espansione dell'Arno, quindi soggetti a futuro esproprio. Il Geom. De Marco comunicava che sui terreni non erano presenti procedimenti espropriativi.

§

IV. VERIFICA DEI DATI CATASTALI

Il complessivo del bene in oggetto è rappresentato al N.C.T. del Comune di Reggello agli identificativi seguenti:

- **Foglio di Mappa 12, Particella 489**, bosco misto classe 1, superficie 1300 mq, reddito domenicale 1,07 Euro, reddito agrario 0,40 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 590**, seminativo arboreo classe 3, superficie 321

- mq, reddito dominicale 1,24 Euro, reddito agrario 0,91 Euro.
- **Foglio di Mappa 12, Particella 592**, seminativo arboreo classe 3, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01 Euro
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 595**, seminativo arboreo classe 3, superficie 778 mq, reddito dominicale 3,01 Euro, reddito agrario 2,21 Euro.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 605**, seminativo arboreo classe 3, superficie 14214 mq, reddito dominicale 55,06 Euro, reddito agrario 40,38 Euro.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 607**, area urbana, superficie 2127 mq.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 611**, parco pubblico, superficie 1323 mq.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 619**, seminativo arboreo classe 3, superficie 3446 mq, reddito dominicale 13,35 Euro, reddito agrario 9,79 Euro.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 622**, bosco misto classe 1, superficie 3947 mq, reddito dominicale 3,26 Euro, reddito agrario 1,22 Euro.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 626**, seminativo arboreo classe 3, superficie 885 mq, reddito dominicale 3,43 Euro, reddito agrario 2,51 Euro.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 627**, seminativo arboreo classe 3, superficie 1026 mq, reddito dominicale 3,97 Euro, reddito agrario 2,91 Euro.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 628**, parco pubblico, superficie 220 mq.
 - **Foglio di Mappa 12, Particella 629**, parco pubblico, superficie 540 mq.

La superficie catastale complessiva dell'area risulta essere di 30.130 mq.

I dati catastali indicano correttamente lo stato attuale delle cose e l'estratto di mappa catastale ne riporta l'esatta configurazione (Allegato 1 documentazione catastale aggiornata).

§

V. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalle indagini eseguite all'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi Ipotecari contro il nominativo di MANNELLI S.P.A., con repertorizzazione al 16 ottobre 2023 (Allegato 2 sintetico ipotecario aggiornato), rispetto a quanto indicato nella precedente perizia, per gli immobili in oggetto, risulta la seguente trascrizione contro:

1. *TRASCRIZIONE del 26 maggio 2020 - Registro Particolare 11952 Registro Generale 17273, Pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio 5266/16 del 2.11.2016, l'Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento*

§

VI. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le particelle catastali sopra indicate, che costituiscono il lotto di terreno oggetto per il quale si provvede all'aggiornamento di stima, insistono in un'area la cui destinazione urbanistica, in base al Piano Operativo è ricompresa nel Sistema Territoriale di Pianura, Territorio Urbanizzato, di cui si riporta stralcio della porzione interessata.

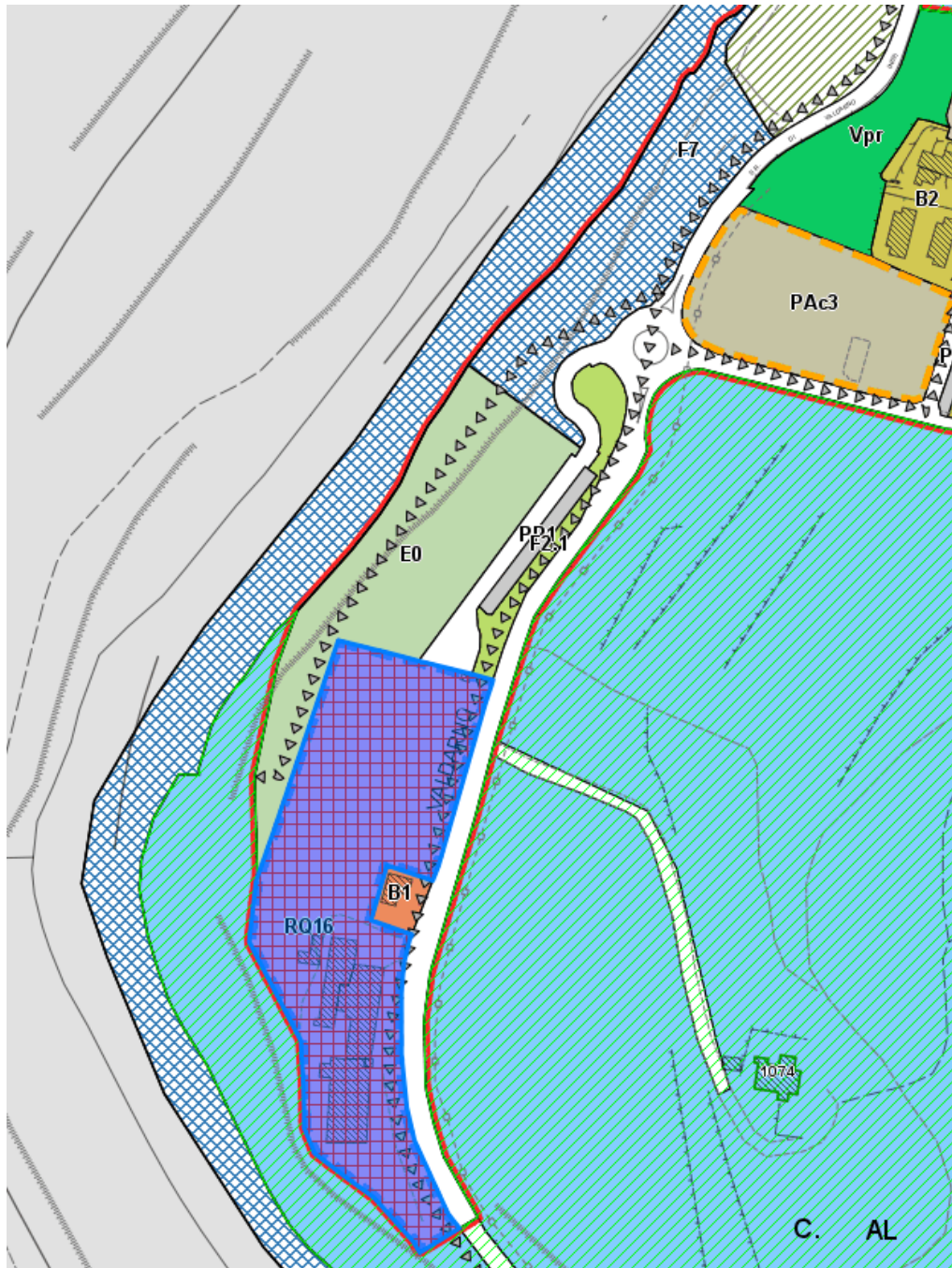


Figura 1 – Estratto del Piano Operativo

Il lotto è suddiviso in:

- Aree di Riqualificazione Urbanistica RQ16 (di colore viola con riquadratura in rosso. Allegato 3 la scheda RQ16), UTOE 3 Tav. 3 – disciplina del territorio Urbano, prevede per detta porzione i seguenti parametri prescrittivi:
 - ST – SUPERFICIE TERRITORIALE 14.373 mq
 - SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima 2.000 mq comprensiva della SE esistente
 - IC – INDICE DI COPERTURA massimo 50%
 - HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima 8,0 ML
 - DESTINAZIONE D'USO Produttiva – Artigianale

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2104, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.4 delle presenti NTA.

Come meglio descritto in seguito, la superficie territoriale prevista è comprensiva anche della superficie del terreno, con sovrastante corpo di fabbrica, di proprietà di terzi (p.lla 247).

L'intervento unitario, con superficie edificabile massima pari a mq 2.000 comprensiva della SE esistente, deve quindi coinvolgere oltre al terreno di proprietà Mannelli, anche la proprietà di terzi (particella 247) su cui è presente un fabbricato la cui superficie, misurata sulla carta, risulta pari a circa mq 1.550, pertanto la rimanente superficie costruibile sul terreno di proprietà Mannelli risulterebbe pari a circa mq 450.

- la strada (di colore bianco) che costituisce la Viabilità carrabile (realizzate con le opere di urbanizzazione già indicate nella precedente relazione con **totale di spesa effettivamente sostenuta pari a 477.708,76 Euro**).

In base all'Art. 49 delle NTA:

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.
3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di

massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.

4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.
6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.
7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada.
8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

Parcheggi pubblici o privati:

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.
10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2) e parcheggi privati pertinenziali (PP3) e parcheggi per la sosta camper (PP4).
11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere

realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.
13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

Impianti di distribuzione carburante:

14. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.
 15. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.
 16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto cos` come previsto dalla vigente normativa di settore (L.R. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.
 17. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.
- Parcheggio pubblico esistente PP1 (di colore grigio) (realizzato con le opere di urbanizzazione già indicate nella precedente relazione con **totale di spesa effettivamente sostenuta pari a 477.708,76 Euro.**). Per quanto riguarda l'Art. 49 delle NTA vedasi la descrizione precedente.
 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi esistente F2.1 (di colore verde) **(realizzato con le opere di urbanizzazione già indicate nella precedente relazione con totale di spesa effettivamente sostenuta pari a 477.708,76 Euro.)**

In base all'Art. 47.2 delle NTA:

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del

P.O, sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.

2. All'interno dell'aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
 3. Per gli impianti sportivi all'aperto è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica.
 4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.
- Aree agricole interne al sistema insediativo E0 (di colore verde chiaro). In base all'Art. 43 delle NTA:
1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.
 2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale

funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali. Sono ammessi gli interventi previsti all'art.33.3 delle presenti norme

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.
- Parco fluviale F7 (con quadrettatura celeste). In base all' Art. 47.7 delle NTA:
 1. Nelle tavole del P.O. sono evidenziati con apposito areale gli ambiti fluviali del fiume Arno e dei corsi d'acqua, Fosso di Leccio, Resco, Chiesimone, ai sensi del PIT-PPR, rappresentano le fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico.
 2. Il Parco Fluviale costituisce un ambito di riferimento per la redazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale in coerenza con le disposizioni del PIT-PPR.

(Allegato 4 riepilogo della normativa vigente sull'area interessata)

In merito alle opere di urbanizzazione si riporta quanto già scritto nella perizia del 2016:” La Società Mannelli S.p.A. vi ha realizzato e ultimato (certificato di Collaudo dell'Arch. Antonio Bugatti) le opere di urbanizzazione in riferimento all'Atto di convezione tra il Comune di Reggello e la proprietà stessa. Le opere, in linea generale, riguardano la realizzazione di un tratto di strada, di un parcheggio, di verde attrezzato, dell'illuminazione pubblica e di una cabina elettrica MT-BT a servizio degli edifici previsti dal progetto di lottizzazione. Dal “computo metrico estimativo” allegato al progetto di lottizzazione, autorizzato con Delibera n. 126 del 28/11/2008, e dal collaudo delle suddette opere si ricava un **totale di spesa effettivamente sostenuta pari a 477.708,76 Euro.**”

§

VII. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

I terreni che costituiscono il compendio oggetto di integrazione di stima, sono costituiti da una serie di particelle tutte individuate al catasto terreni, prive di edifici sovrastanti.

Considerando però che il Piano Operativo del Comune di Reggello prevede su porzione di dette particelle la possibilità edificatoria, l'aggiornamento della stima di seguito riportato viene elaborato sulla base alla effettiva destinazione di piano.

STIMA AREA EDIFICABILE

La porzione edificabile ricade in parte sulla p.lla 605 ed in parte sulla p.lla 590 del Foglio di Mappa 12 del Comune di Reggello. Come già precedentemente indicato, la scheda RQ16 (allegato 3) prevede una superficie territoriale di mq 14.373 e una superficie massima edificabile di mq 2.000, comprensiva anche delle superfici esistenti.

In detta superficie territoriale oltre alle particelle 605 e 590 di proprietà del fallimento in oggetto è ricompresa anche la proprietà di terzi, sulla quale è già presente un fabbricato la cui superficie, rilevabile dalla carta di piano, è di circa mq 1.550.

Considerando quindi che la superficie massima edificabile indicata dalla scheda RQ16 è pari a mq 2.000, comprensiva anche delle superfici esistenti, la superficie massima edificabile sulle particelle di proprietà del fallimento risulta pari a circa mq 450 (2.000 capacità edificatoria – 1.550 superficie fabbricato esistente di proprietà di terzi).

Ai fini della stima del valore più probabile del lotto in oggetto si ritiene di procedere mediante il criterio di stima sintetico (o diretto) e cioè ricavando il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

Considerando dunque che immobili ad uso produttivo-artigianale di nuova costruzione, nel Comune di Reggello, sono venduti al valore di 1.100 -1.200 €/mq e che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica per capannoni tipici valori compresi tra un minimo di € 500,00 ed un massimo di € 850,00, si ritiene congruo utilizzare il valore unitario di mercato pari a 1.000 €/mq.

Il valore finito del costruendo edificio, per la superficie massima di circa mq 450 stimata seguendo i criteri sopra riportati sarà dunque pari a:

- **450 mq x 1.000 €/mq = 450.000,00 €**

Nella prassi l'incidenza dell'area si ritiene che debba essere compresa tra il 10% ed il 20% del costruito (residenziale). Considerato però che un edificio con destinazione produttivo-artigianale presenta costi inferiori rispetto ad un edificio residenziale, ai fini del calcolo dell'area edificabile, si ritiene congruo utilizzare una percentuale pari al 18%.

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile risulta dunque pari a:

- **450.000 € x 18 % = € 81.000,00**

STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

In merito alle opere di urbanizzazione si riporta quanto già scritto nella perizia del 2016: *”La Società Mannelli S.p.A. vi ha realizzato e ultimato (certificato di Collaudo dell’Arch. Antonio Bugatti) le opere di urbanizzazione in riferimento all’Atto di convezione tra il Comune di Reggello e la proprietà stessa. Le opere, in linea generale, riguardano la realizzazione di un tratto di strada, di un parcheggio, di verde attrezzato, dell’illuminazione pubblica e di una cabina elettrica MT-BT a servizio degli edifici previsti dal progetto di lottizzazione. Dal “computo metrico estimativo” allegato al progetto di lottizzazione, autorizzato con Delibera n. 126 del 28/11/2008, e dal collaudo delle suddette opere si ricava un **totale di spesa effettivamente sostenuta pari a 477.708,76 Euro.**”*

Le particelle oggetto di urbanizzazione sono le seguenti:

- Particella 607 di mq 2127;
- Particella 611 di mq 1323;
- Particella 626 di mq 885;
- Particella 627 di mq 1026;
- Particella 595 di mq 778;
- Particella 592 di mq 3;

per una superficie complessiva di mq. 6142.

Il valore di dette opere è quello effettivamente corrisposto per la loro realizzazione e cioè 477.708,76 €.

STIMA TERRENI AGRICOLI

Si provvede in ultima analisi alla stima anche dei terreni facenti parte del compendio, la cui destinazione catastale principale risulta essere a carattere seminativo e bosco misto. Trattandosi di terreni a carattere agricolo si ritiene congruo utilizzare per la stima valori di mercato 1,50 €/mq.

La superficie rimanente a terreno agricolo, che deve essere stimata in ultima analisi, è pari dunque a:

$$- 30.123 \text{ mq} - 450 \text{ mq} - 6142 \text{ mq} = 23.531 \text{ mq}$$

Il valore di tali terreni, considerando come detto un valore unitario di 1,50 €/mq, risulta dunque pari a:

$$- \underline{23.531 \text{ mq} \times 1,50 \text{ E/mq} = 35.296,50 \text{ €}}$$

STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto sarà dunque pari alla somma del valore dei terreni carattere edificabile, delle rimanenti porzioni di terreno a caratteri agricolo e del valore delle opere di urbanizzazione già realizzate e quantificate.

SI riporta di seguito il calcolo del più probabile valore di mercato del terreno alla data odierna.

	Mq	Valore
Area edificabile ⁽¹⁾	circa 450	81.000,00 €
Terreni a carattere agricolo ⁽²⁾	Circa 23.531	35.296,50 €
Opere di urbanizzazione già realizzate ⁽³⁾	-	477.708,76 €
Valore di mercato dell'area		594.005,26 €

- (1) La stima della superficie dell'area è stata svolta mediante sottrazione della capacità edificatoria totale dell'area e quella attualmente esistente, sulla base delle superficie rilevabile dalle cartografie di piano. Si veda paragrafo di stima.
- (2) La stima della superficie dell'area è stata svolta mediante sottrazione della superficie totale dell'area e quella edificatoria definita al punto precedente. Si veda paragrafo di stima
- (3) Trattandosi di opere di urbanizzazioni già realizzate nel valore di mercato dell'area devono esser ricomprese anche tali opere.

§

VIII. CONCLUSIONI

Per il bene oggetto di perizia, rappresentato dal terreno in parte edificabile collocato in Comune di Reggello, in riferimento alle analisi effettuate, ai documenti catastali e urbanistici reperiti, al quadro conoscitivo dello stato di fatto delle cose **si stima il più probabile valore di mercato del lotto (arrotondato) pari a Euro 595.000,00**

§

La presente relazione di stima si compone di 13 pagine e 4 allegati e viene consegnata al curatore in data di riferimento della stima 20 ottobre 2023.

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale aggiornata;
2. Sintetico ipotecario aggiornato;
3. Scheda RQ16 del Piano Operativo;
4. Riepilogo normativa vigente sull'area interessata.

Il perito

Dott. Ing. Sergio Luzzi

