

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Fallimento n°43/2016

“NEW ROSSI SRL”

G.D. Dott. Antonio Piccardi

Sentenza n°46/2016

Curatore Dr.ssa Elena Gualdani

- PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI -

Montevarchi loc. Levanella Via del Camminlungo

Comune di Montevarchi Fg. 21 P.Ila 874

Il sottoscritto geom. Leonardo Risi nato a Montevarchi il 10/01/1975, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Arezzo al n°1291, con studio tecnico in Montevarchi fraz. Levane Via Arno n°48, al fine dell'espletamento dell'incarico, per stima di beni immobili, ricevuto dalla dr.ssa Elena Gualdani quale curatore fallimentare del fallimento in epigrafe, riporta quanto segue:

Vista la natura degli immobili e la loro collocazione, nonché l'appartenenza ad un comparto edificatorio, il sottoscritto Geom. Leonardo Risi, ritiene opportuno procedere con un giudizio di stima per trasformazione (metodo indiretto); la stima sarà quindi realizzata considerando lo stato attuale degli immobili con le loro potenzialità e/o limiti edilizi ed urbanistici. Dal punto di vista strettamente numerico saranno eseguiti calcoli relativi al più probabile valore di mercato analizzando tutte le caratteristiche oggettive dei beni da stimare ed i relativi costi per valore di trasformazione.

Al fine dell'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni ed accessi ai seguenti uffici:

- Ufficio di Piano del Comune di Montevarchi
- Studio notarile dott. Pisapia Roberto
- Studio notarile dott. Persiani Vincenzo
- Studio tecnico arch. Cesare Ricci (progettista piano attuativo)
- Agenzia del Territorio di Arezzo – Via telematica

- Inquadramento urbanistico

I beni immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Montevarchi loc. Levanella Via del Camminlungo e sono facenti parte della lottizzazione denominata "AT_R36 VALDILAGO" così come definita dalla scheda norma di cui all'art. 60.1.36 del Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 in data 09/01/2004; va precisato che la capacità edificatoria "SUL" derivava dalla volumetria assegnata dal PRG previgente.

L'area di trasformazione si colloca più esattamente tra Via del Camminlungo, il canale Battagli e Via Pateresso, in zona completamente pianeggiante ed a margine dell'edificato del paese di Levanella, ovvero a nord-ovest dello stesso, il tutto nelle immediate vicinanze della chiesa, della scuola e del circolo.

- Identificazione catastale

I beni immobili oggetto della presente nota tecnica estimativa sono identificabili al Catasto Terreni del Comune di Montevarchi al Fg. 21:

- P.Ila 874 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.083 mq, reddito dominicale € 8,89 e reddito agrario € 3,36.

Gli immobili di cui sopra, a livello catastale, sono di piena proprietà ed

intestati alla società “NEW ROSSI SRL”.

La P.lla 874 è stata costituita con Tipo Frazionamento prot. 240057 del 21/12/2011 dalla soppressione della P.lla 553 che a sua volta era stata originata con Tipo Frazionamento prot. 132826 del 17/01/2005 dalla soppressione della P.lla 45. del Fg. 21 del Comune di Montevarchi.

- Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia erano stati acquistati dalla società “NEW ROSSI SRL” con atto di compravendita dr. Pisapia del 17/01/2012 rep. n°56862 dalla parte venditrice società “Accento Antica Compagnia di Costruzioni Edili in Toscana Srl”; la società venditrice aveva acquistato il terreno di più ampia consistenza con atto dr. Pisapia del 16/09/2002 rep. 34681, ovvero il terreno era stato acquistato dalla società “Levanella Costruzioni Srl” successivamente fusa ed incorporata nella società “Accento Antica Compagnia di Costruzioni Edili in Toscana Srl” con atto dr. Persiani del 09/07/2008 rep. 18951.

Si precisa che non risultano atti pubblici e/o altra documentazione ufficiale circa l'assegnazione dei lotti dell'area di trasformazione tra i proprietari lottizzanti.

- Ispezioni ipotecarie

Le formalità di seguito descritte sono state rilevate tramite accesso telematico all'Agenzia del Territorio di Arezzo – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca Volontaria iscritta al R.G. n. 13972 e R.P. n. 2655 del 31/07/2009 a favore di “Banca del Valdarno” e contro “Accento Antica Compagnia di Costruzioni Edili in Toscana Srl”

Somma capitale € 1.000.000,00

Somma iscritta € 2.000.000,00

Durata 21 anni e 6 mesi, tasso d'interesse 3,034%

Immobili a garanzia: Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Fg. 21 P.Ila 553 (da cui deriva la P.Ila 874) ed altre

Annotazioni:

annotazione R.G. n. 851 e R.P. n. 93 del 18/01/2012 – frazionamento in quota a favore di “Banca del Valdarno” e contro “Accento Antica Compagnia di Costruzioni Edili in Toscana Srl”

Il frazionamento di cui all'annotazione sopra citata è stato eseguito per le seguenti unità negoziali:

- Unità negoziale n.2 – Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Fg. 21 P.Ila 874, Capitale € 329.146,19 e Ipoteca € 666.666,67

- Ipoteca volontaria iscritta al R.G. n. 878 e R.P. n. 80 del 19/01/2012

a favore di “Banca del Valdarno” e contro “New Rossi Srl”

Somma capitale € 45.000,00

Somma iscritta € 90.000,00

Durata 20 anni e tasso d'interesse 6,306%

Immobili a garanzia: Catasto Terreni del Comune di Montevarchi Fg.

21 P.Ila 874

- Dati urbanistici

Gli immobili, come riportato nell'inquadramento urbanistico, fanno parte di un'area di trasformazione denominata “AT_R36 VALDILAGO” per la quale è stato presentato Piano Attuativo che è stato Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°15 del 30/01/2008 e successivamente Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°52 del 15/05/2008.

Il piano attuativo relativo alla “AT_R36” tratta un'area di trasformazione residenziale di superficie territoriale pari a 40.835 mq, con superficie fondiaria destinata ai lotti da edificare pari a 14.294 mq ed una capacità edificatoria pari a 11.857 mq di SUL, mentre la superficie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è pari a 26.541 mq.

I lotti edificabili sono disposti parallelamente alla Strada Regionale

n°69, con una disposizione atta a creare una viabilità interna ordinata con al centro una piazza e spazi a verde e parcheggi limitrofi alle strutture pubbliche esistenti a ridosso dell'area stessa.

Le opere di urbanizzazione previste, oltre alla viabilità, parcheggi, verde, servizi e sotto-servizi interni all'area di trasformazione, riguardano anche la realizzazione della modifica di Via del Camminlungo con realizzazione di una rotatoria e l'innesto sulla Strada Regionale n°69 (Via Aretina), una vasca volano posta a nord-ovest dell'area di trasformazione e l'attraversamento del Borro Valdilago con collegamento a Via della Tecnica; tali opere si configurano come opere extra-comparto.

In data 30/12/2008 è stata stipulata tra il Comune di Montevarchi ed i lottizzanti la Convenzione ai rogiti del dr. Pisapia rep. n°51851, nella convenzione che si allega alla presente perizia, viene stabilito, oltre quanto per norma e consuetudine, quanto segue:

- che gli interventi previsti dalla scheda norma "AT_R36" sono vincolati alla realizzazione della cassa di espansione posta all'interno dell'area disciplinata dalla scheda norma "AT_R19 LEVANELLA" e che la quota pro-capite per la realizzazione della cassa di espansione nell'area "AT_R19 LEVANELLA" a carico della "AT_R36" è pari al 25,003% (venticinque/003 per cento) dell'importo complessivo da contabilità finale;

- che il corrispettivo per la mancata cessione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria è pari a € 190.399,71;

- che si rende necessario il potenziamento della rete idrica ovvero che

sarà realizzata una nuova dorsale di adduzione idrica ed il costo di tale opera è pari ad € 162.835,96 da corrispondere a Publiaqcua, l'importo pagato e documentabile con regolare quietanza di pagamento potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

- che i lottizzanti realizzeranno anche le opere extra-comparto sulle aree che l'amministrazione comunale metterà a disposizione;

- che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in un'unica fase, ultimate e collaudate prima del rilascio del permesso di costruire per i vari edifici.

Allegato al piano attuativo relativo all'area di trasformazione "AT_R36" si trova il computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria, nel computo vengono riportati i seguenti importi:

- Importo netto opere di urbanizzazione primaria € 2.645.947,99;

- Importo netto totale delle opere extra-comparto € 149.571,35.

Gli oneri di urbanizzazione calcolati alla data della presente perizia di stima, applicando la volumetria prodotta dell'intera area di trasformazione alla tabelle per il pagamento degli oneri di urbanizzazione del Comune di Montevarchi vanno, in base all'indice di fabbricabilità, da un importo minimo di € 712.555,43 ad un massimo di € 949.827,51, ma in ogni caso per una cifra nettamente inferiore all'importo delle opere di urbanizzazione previste e da realizzare di cui al computo sopra citato.

- Dati sul valore dell'area

La società “Levanella Costruzioni Srl” aveva acquistato il terreno di più ampia consistenza dal quale deriva la porzione oggetto della presente perizia con atto di compravendita dr. Pisapia del 16/09/2002 rep. 34681, ovvero la P.lla 45 del Fg. 21 del Comune di Montevarchi, con capacità edificatoria SUL pari a circa 5.700 mq per un prezzo pari ad € 558.760,00 e quindi per una cifra pari a circa € 100,00 al mq di SUL.

L'Agenzia del Territorio di Arezzo nell'anno 2004 ha effettuato una valutazione ai fini ICI dell'area edificabile oggetto della presente perizia, stimando un valore pari ad € 380,00 al mq di SUL.

Successivamente l'Agenzia delle Entrate (Ufficio di Montevarchi) ha effettuato un accertamento su atti di compravendita relativi a terreni posti nell'area di trasformazione “AT_R36” valutando il valore del terreno pari ad € 115,00 al mq (territoriale) che, in base all'indice di edificabilità, è di poco superiore al valore della SUL al mq indicato dall'Agenzia del Territorio.

La società fallimentare ha acquistato il terreno con capacità edificatoria pari a 986 mq di SUL con atto di compravendita dr. Pisapia del 17/01/2012 rep. n°56862 per un prezzo pari ad € 414.120,00 ovvero per un prezzo pari ad € 420,00 al mq di SUL.

Dall'analisi delle pubblicazioni OMI (Rapporto Immobiliare 2016 sul Settore Residenziale e Dati Regionali Toscana) è appurabile come i volumi delle compravendite ed il fatturato siano in netto calo rispetto

all'anno 2004 e comunque in calo anche rispetto all'anno 2012.

- Oggetto della stima

Il terreno di proprietà della società fallimentare fanno parte di un'ampia area di trasformazione già descritta ai punti precedenti della presente perizia, dove sono previsti edifici per civile abitazione sviluppati su n°2/3 piani fuori terra oltre eventuali piani seminterrati e sottotetto. In considerazione di quanto sopra e della notevole incidenza della SUL in rapporto alla superficie dei lotti, la tipologia prevalente degli edifici sarà del tipo condominiale o comunque con più parti a comune; sono previsti dal progetto di piano attuativo la realizzazione di n°120 alloggi.

Dall'analisi del progetto di Piano Attuativo delle opere di urbanizzazione ed arredo urbano, come ad esempio la piazza centrale corredata da fontana, si evince che l'area era destinata, quantomeno a livello progettuale, ad edifici di pregio ed appartamenti con metrature medie di circa 100 mq.

L'area si presenta pianeggiante e si sviluppa nella campagna a margine dell'edificato di Levanella, frazione dove oltre all'area di trasformazione della quale fanno parte i terreni oggetto di perizia si trovano, come da previsione del Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi, altre aree di trasformazione ai fini residenziali oltre ad edifici destinati all'edilizia popolare, il tutto molto probabilmente congestionando il mercato immobiliare di una piccola località qual'è Levanella dove è piuttosto improbabile che le unità

abitative previste dal Regolamento Urbanistico abbiano un effettivo riscontro di mercato.

La società fallimentare ha acquistato, come già più volte citato ai punti precedenti, la P.lla 874 che nel Piano Attuativo identifica il lotto 14/A per una capacità edificatoria pari a 986 mq di SUL, oggetto della stima sarà la capacità edificatoria in quanto non è stata ratificata un'assegnazione dei lotti tra i lottizzanti, è presumibile comunque che in fase di assegnazione sia confermata l'attribuzione del lotto 14/A.

- Stima dei costi

L'area di trasformazione "AT_R36", come da convenzione già citata ai punti precedenti, è gravata da opere di urbanizzazione ed opere extra-comparto molto onerose, inoltre va considerato anche il costo della quota pro-capite della cassa d'espansione da realizzare nell'area di trasformazione "AT_R19". A tal proposito attualmente la cassa d'espansione in questione risulta in fase di nuova progettazione con tempi, modi e costi di realizzazione da verificare, condizione che pone una notevole incognita che, per quanto previsto dalla Convenzione dr. Pisapia del 30/12/2008 rep. n°51851, si ripercuote sugli immobili oggetto di perizia. Il piano attuativo inoltre è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°52 del 15/05/2008 e scadrà quindi in data 15/05/2018 e ad oggi non risulta depositata la richiesta di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e si

ricorda che, sempre come stabilito nella convenzione sopra citata, gli edifici potranno essere realizzati ad opere di urbanizzazione ultimate e collaudate. È comunque auspicabile una soluzione da concordare a cura dei lottizzanti con il Comune di Montevarchi così come adottate per altre aree di trasformazione ed edifici gravati dallo stesso onere relativo alla realizzazione della cassa d'espansione nell'area "AT_R19".

I costi di urbanizzazione totali, comprensivi sia dei costi quantificati nel computo metrico allegato al piano attuativo, che quelli relativi sia alla realizzazione della cassa d'espansione quale opera extra-comparto a nord dell'area di trasformazione "AT_R36" sia quelli relativi alla quota pro-capite della cassa d'espansione ricadente nell'area di trasformazione "AT_R19", sono quantificabili in una cifra totale pari a circa € 3.000.000,00. Inoltre sono da conteggiare gli oneri per la mancata cessione delle opere di urbanizzazione secondaria pari ad € 190.399,71; mentre i costi per il potenziamento dell'adduzione idrica saranno scomputati. I costi sopra indicati hanno un'incidenza pari a circa € 270,00 al mq di SUL.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolata su un indice medio di fabbricabilità dei singoli lotti tra 1,5 e 3 mc/mq, e costo di costruzione da pagarsi al momento della realizzazione degli edifici, ad oggi è pari a circa € 100 al mq di SUL.

La progettazione, direzione lavori, misura e contabilità delle opere di urbanizzazione primaria ed opere extra-comparto per le quali saranno rilasciati singoli permessi di costruire (n°1 PdC per le opere di

urbanizzazione e n°1 PdC per le opere extra-comparto) avrà un'incidenza pari al 5 – 7% del costo di realizzazione delle opere stesse.

Ai costi sopra riportati sono da aggiungere gli onorari per le progettazioni degli edifici quantificabili in € 12.000,00 / € 15.000,00 (in relazione alla tipologia) per appartamento, oltre al costo effettivo di costruzione per la realizzazione degli edifici ed i connessi oneri finanziari nella misura del 5% circa, il tutto per un costo totale pari a circa € 1.750,00 al mq di SUL al netto del costo del terreno con connessa capacità edificatoria oltre relativi costi di acquisizione.

- Considerazioni finali / Valore di stima

Da un'indagine effettuata sul mercato immobiliare del comune di Montevarchi e frazioni relativamente alle nuove costruzioni ad uso residenziale si evince un evidente calo nelle vendite degli ultimi anni, complice la crisi immobiliare diffusa su tutto il territorio nazionale oltre al continuo rialzo del costo dei terreni e della capacità edificatoria ed agli oneri di urbanizzazione del Comune di Montevarchi da considerarsi oggettivamente piuttosto costosi. A tal proposito va considerato che fino all'entrata in vigore della Legge Regionale n°65/2014 e relativo Regolamento d'attuazione 64/R con il quale sono stati ridefiniti i parametri edilizi, il Comune di Montevarchi applicava gli oneri di urbanizzazione anche a tutte le superfici accessorie mentre ad

oggi, per gli effetti della legge e regolamento sopra citati, gli oneri si applicano solo alla SUL. Ciò premesso la SUL dell'area di trasformazione "AT_R36" già citata è molto consistente ma gli oneri di urbanizzazione, come riportato ai punti precedenti, non sono in grado di compensare i costi effettivi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, senza quindi beneficiare degli effetti della Legge Regionale n°65/2014.

Altra considerazione riguarda la notevole consistenza dell'area di trasformazione "AT_R36" che nel suo complesso prevedeva la realizzazione di n°120 alloggi da realizzare ad opere di urbanizzazione primaria (i cui notevoli costi sono già stati descritti) ultimate e collaudate in un'unica fase; inoltre per l'area non erano stati previsti dal Regolamento Urbanistico e dal piano attuativo dei sub-comparti e stralci funzionali che avrebbero favorito la realizzazione dell'area stessa. A tal proposito si evidenzia che il piano attuativo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°52 del 15/05/2008 e convenzionato con atto dr. Pisapia del 30/12/2008 eppure alla data odierna, ovvero dopo 8 anni dai citati atti, non risulta depositata una richiesta di Permesso a Costruire per le opere di urbanizzazione. In ogni caso, per le condizioni attuali del mercato immobiliare delle nuove costruzioni, sarebbe oggettivamente problematico collocare sul mercato n°120 alloggi nella frazione di Levanella ovvero in una zona pianeggiante senza alcuna peculiarità se non quella della immediata vicinanza a Montevarchi. La località di Levanella, infatti, oltre a non avere un centro storico di riferimento con un corso o piazza, non ha

scuola primaria e media, non è provvista di supermercato, ma si sviluppa verso nord ed est rispetto alla Strada Regionale n°69 con un'importante area artigianale ed industriale nella quale spicca la presenza di edifici ad uso produttivo della società Prada Spa.

In osservazione a quanto sopra riportato l'eventuale realizzazione ed ultimazione, ovvero la vendita degli edifici per civile abitazione all'interno dell'area di trasformazione "AT_R36", considerando la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e la complessità di alcune opere extra-comparto oltre all'incognita costituita dalla realizzazione della cassa d'espansione nella "AT_R19", potrebbe avvenire non prima di anni 5 da oggi.

Dagli atti notarili che hanno riguardato i terreni oggetto di stima facenti parte dell'area di trasformazione "AT_R36" oltre che dalla stima effettuata dall'Agenzia del Territorio ed accertamento dell'Agenzia delle Entrate (ufficio di Montevarchi) non si è in grado di stabilire un valore medio pressoché costante della capacità edificatoria. Gli atti di compravendita dei terreni facenti parte dell'area di trasformazione "AT_R36" più prossimi alla data odierna sono seguiti per il prezzo di € 420,00 al mq di SUL, valore oggettivamente elevato in relazione alle varie considerazioni riportate nella presente perizia, soprattutto in riferimento alla sommatoria dei costi per la realizzazione degli edifici, riportata al punto precedente, che è stimabile in € 1.750,00 al mq di SUL al netto del costo della capacità edificatoria SUL stessa.

Vista la tipologia d'intervento ad oggi possiamo stimare l'utile d'impresa in una percentuale pari a circa il 10% da attualizzare (legge

d'interesse composto) secondo i riferimenti temporali sopra esposti e considerando anche l'incertezza dovuta alle caratteristiche dell'area di trasformazione “AT_R36” e dell'attuale mercato immobiliare. Inoltre il prezzo di vendita ad oggi stimabile, per le stesse motivazioni sopra riportate, ma in particolare per la tipologia degli edifici descritti anche nel piano attuativo, è stimabile in una cifra che non può essere superiore ad € 2.200,00 / € 2.300,00 al mq residenziale (comprese pertinenze).

Il sottoscritto **perito geom. Leonardo Risi**, visto tutto quanto ampiamente descritto nella presente perizia, preso atto dell'analisi dei costi e considerazioni di stima, visto il costo più recente della SUL di cui all'atto dr. Pisapia del 17/01/2012 e le valutazioni dell'Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate da ridurre a giudizio del sottoscritto per una percentuale pari a circa il 30%, considerato che sarebbe consigliabile una richiesta per la suddivisione dell'area di trasformazione in sub-compartti con stralci funzionali o eventualmente una variazione della destinazione dell'area stessa con i tempi che ne conseguono; tutto ciò visto e considerato, **stima la capacità edificatoria SUL dell'area “AT_R36 VALDILAGO” per una cifra pari ad € 280,00 (duecentootanta/00) al mq da applicare alla capacità edificatoria della società “NEW ROSSI SRL” (986 mq di SUL) per un valore complessivo di € 276.080,00 approssimabile per difetto ad € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00).**

La presente perizia si compone di n°17 pagine oltre allegati

Levane li 04/11/2016

IL PERITO

Geom. Leonardo Risi

- Elenco allegati:

- Documentazione catastale (visura ed estratto di mappa)
- Scheda norma "AT_R36" ed estratto di R.U.
- Relazione ai fini ICI dell'Agenzia di Territorio
- Estratto accertamento dell'Agenzia delle Entrate
- Delibere di Consiglio Comunale
- Ispezione ipotecaria
- Relazione, tavole ed allegati del piano attuativo
- Atti notarili e convenzione
- Documentazione fotografica

Gli allegati, vista la loro notevole consistenza, saranno consegnati cartacei e disponibili presso lo studio del curatore dr.ssa Elena Gualdani e del sottoscritto perito geom. Leonardo Risi.

IL PERITO

Geom. Leonardo Risi