

TRIBUNALE DI NAPOLI

FALLIMENTO DI

R.F. N. 75/2014

Giudice Delegato

Dott. Fabio Maffei

Curatore fallimentare

Prof. Avv. Francesco Sbordone

Relazione tecnica ed estimativa

Perito stimatore

Dott. Ing. Sarah Scaletti

RELAZIONE TECNICA ed ESTIMATIVA

Sommario

1. Premessa	pag.	2
2. Identificazione dei beni immobili	pag.	4
3. Provenienza	pag.	8
4. Descrizione dei beni	pag.	8
5. Confini	pag.	26
6. Inquadramento urbanistico	pag.	26
7. Regolarità edilizia/urbanistica	pag.	32
8. Servitù, vincoli, etc.	pag.	34
9. Conformità catastale	pag.	36
10. Stima dei beni immobili	pag.	37
11. Assoggettabilità della vendita ad I.V.A.	pag.	53
Elenco allegati	pag.	55

RELAZIONE TECNICA ed ESTIMATIVA

1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Sarah Scaletti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n° 621, con studio professionale in Marina di Carrara (MS), Via W. Muttini n. 19, a seguito di istanza formulata dal Curatore Fallimentare della ██████████ Prof. Avv. Francesco Sbordone, ha ricevuto dall'Ill.mo G.D. Francesca Reale, il seguente incarico inerente gli immobili di proprietà della suddetta società:

- a. *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- b. *descriva compiutamente gli immobili, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati risultanti dalla documentazione in suo possesso*
- c. *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica*
- d. *previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio- accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:*
 1. *La tempestività della domanda di sanatoria.*
 2. *L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n° 47/85, art. 33).*
 3. *L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.*
 4. *L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32, co. III, legge n 47/85.*

5. *In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.*

6. *La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.*

7. *Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria.*

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare:

1. *L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.*

2. *Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).*

3. *Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.*

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verificare la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della legge 47/85.

e. *precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;*

f. *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

g. *determini il valore commerciale degli immobili indicati ed il relativo canone di locazione annuo (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi per ciascun lotto);*

h. *precisi quant'altro necessario o utile ai fini della vendita dei beni immobili caduti nell'attivo fallimentare (eventuale divisibilità/indivisibilità in concreto di quote di diritto, opportunità di procedere a frazionamenti o altro);*

i. *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

j. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

A tale scopo si redige la presente relazione.

2. Identificazione dei beni immobili

Gli immobili risultano catastalmente censiti e intestati come nel seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
	63	81	1			A/2	4	5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte** : 82 m ²	Euro 877,98 L. 1.700.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T interno: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	2			A/2	4	3,5 vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte** : 63 m ²	Euro 614,58 L. 1.190.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T interno: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	3			A/2	4	5,5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte** : 93 m ²	Euro 965,77 L. 1.870.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T interno: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	4			A/2	4	4 vani	Totale: 66 m ² Totale escluse aree scoperte** : 66 m ²	Euro 702,38 L. 1.360.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T interno: 4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	5			A/2	4	4 vani	Totale: 72 m ² Totale escluse aree scoperte** : 72 m ²	Euro 702,38 L. 1.360.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T interno: 5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	6			A/2	4	4,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte** : 88 m ²	Euro 790,18 L. 1.530.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T interno: 6; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	7			A/2	4	7,5 vani	Totale: 166 m ² Totale escluse aree scoperte** : 161 m ²	Euro 1.316,97 L. 2.550.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: 1-2 interno: 7; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	8			A/2	4	7 vani	Totale: 161 m ² Totale escluse aree scoperte** : 156 m ²	Euro 1.229,17 L. 2.380.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: 1-2 interno: 8; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	9			A/2	4	5,5 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte** : 121 m ²	Euro 965,77 L. 1.870.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: 1-2 interno: 9; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	10			A/2	4	6 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte** : 133 m ²	Euro 1.053,57 L. 2.040.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: 1-2 interno: 10; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	11			A/2	4	5,5 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte** : 112 m ²	Euro 965,77 L. 1.870.000	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: 1-2 interno: 11; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
	63	81	12			A/3	2	2,5 vani	Totale: 55 m ² Totale escluse aree scoperte** : 55 m ²	Euro 206,58	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
	63	81	13			A/3	2	2,5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte** : 54 m ²	Euro 206,58	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
	63	81	14			A/2	2	4,5 vani	Totale: 77 m ² Totale escluse aree scoperte** : 77 m ²	Euro 441,57	VIA DELLA RAGNAIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
	63	81	15			C/2	2	11 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 26,13	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: T; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/12/2016 protocollo n. LI0079688 in atti dal 02/12/2016 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 710.1/2016)	Annotazione
	63	81	16			C/2	2	11 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 26,13	VIA DELLA RAGNAIA n. 55 piano: 1; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/12/2016 protocollo n. LI0079688 in atti dal 02/12/2016 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 710.1/2016)	Annotazione

Annotazione: Classamento e rendita proposti

Intestazione catastale degli immobili sopra indicati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
2			(8) Usufrutto

Catasto Terreni del Comune di Rosignano Marittimo:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha are ca			Dominicale	Agrario		
63	2918		-	ULIVETO	1	01 60		Euro 0,79	Euro 0,62	FRAZIONAMENTO del 21/07/2003 protocollo n. 97185 in atti dal 21/07/2003 (n. 1133.1/2003)	
63	2833		-	SEMINATIVO	2	00 40		Euro 0,21 L. 400	Euro 0,13 L. 260	FRAZIONAMENTO del 04/10/1999 in atti dal 04/10/1999 (n. 308.1/1999)	
63	2836		-	ULIVETO	1	00 54		Euro 0,26 L. 513	Euro 0,21 L. 405	FRAZIONAMENTO del 04/10/1999 in atti dal 04/10/1999 (n. 308.2/1999)	Annotazione
63	2906		-	ULIVETO	1	00 04		Euro 0,02	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 30/05/2003 protocollo n. 68740 in atti dal 30/05/2003 (n. 815.1/2003)	Annotazione
63	2915		-	ULIVETO	1	04 60		Euro 2,26	Euro 1,78	FRAZIONAMENTO del 21/07/2003 protocollo n. 97185 in atti dal 21/07/2003 (n. 1133.1/2003)	
63	78		-	BOSCO CEDUO	1	16 90		Euro 1,75 L. 3.380	Euro 0,52 L. 1.014	Impianto meccanografico del 01/06/1971	
63	79		-	SEMINATIVO	2	15 40		Euro 7,95 L. 15.400	Euro 5,17 L. 10.010	Impianto meccanografico del 01/06/1971	
63	80		-	CANNETO	2	00 93		Euro 0,24 L. 465	Euro 0,10 L. 186	Impianto meccanografico del 01/06/1971	
63	99		-	FRUTTETO	U	1 39 50		Euro 180,11 L. 348.750	Euro 108,07 L. 209.250	Impianto meccanografico del 01/06/1971	

Intestazione catastale degli immobili sopra indicati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

Catasto Terreni del Comune di Rosignano Marittimo:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
					ha are ca			Dominicale	Agrario		
63	2767		-	BOSCO ALTO	2	43 30		Euro 3,80 L. 7.361	Euro 0,67 L. 1.299	FRAZIONAMENTO del 13/06/1994 in atti dal 16/06/1994 (n. 313.1/1994)	
63	2768		-	BOSCO ALTO	2	06 20		Euro 0,54 L. 1.054	Euro 0,10 L. 186	FRAZIONAMENTO del 13/06/1994 in atti dal 16/06/1994 (n. 313.1/1994)	

Intestazione catastale degli immobili sopra indicati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

Le visure catastali aggiornate sono riportate in Allegato 1

Precisazione in merito alle intestazioni catastali

Gli immobili risultano ancora catastalmente intestati alla ditta [REDACTED] in virtù della mancata presentazione di voltura catastale a seguito della fusione mediante incorporazione avvenuta con la società [REDACTED]

L'usufrutto di [REDACTED] risulta estinto per decesso della stessa.

Risulterà quindi necessario procedere alla voltura catastale per la riunione di usufrutto al fine di avere la corretta intestazione.

La scrivente ha quindi provveduto a condurre indagini finalizzate a reperire i dati necessari per la voltura catastale (data del decesso), oltre che ad ottenere riscontri oggettivi a quanto sopra.

Le suddette indagini si sono rivelate particolarmente complicate a causa di errori e incongruenze legati alle generalità anagrafiche della Sacerdoti Leonino.

In assenza di codice fiscale (all'epoca si utilizzava la paternità), le ricerche sono partite dagli atti di compravendita e dai registri conservati presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Livorno, dai quali risultava che la ██████████

Presso l'Ufficio Anagrafe del suddetto Comune di Milano, tuttavia, non si ottenevano riscontri in tal senso.

Dopo svariate ricerche, si ritrovava invece la registrazione della nascita di tale ██████████

Nell'atto di nascita, di cui si riporta l'Estratto per riassunto in Allegato 2, era annotato che la stessa avesse contratto matrimonio con ██████████ trovando quindi corrispondenza con il cognome ██████████ tuttavia, anche in questo caso, sussisteva un'incongruenza in quanto, dal ulteriori ricerche effettuate dalla scrivente, risultava che il nome del ██████████

Nonostante le suddette incongruenze, la scrivente provvedeva a richiedere al Comune ██████████ dove risulta essere avvenuto il decesso della "██████████" l'Estratto dell'Atto di Morte della stessa, per verificare i dati in esso contenuti.

Da tale Estratto, riportato in Allegato 3, considerato che viene effettivamente indicato ██████████ come coniuge, si evince l'oggettiva coincidenza tra i due soggetti.

Ulteriori precisazioni

Nei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata l'esistenza di un ulteriore immobile non censito al Catasto Fabbricati, ma indicato sia nella mappa catastale che negli estratti riportati nelle planimetrie catastali.

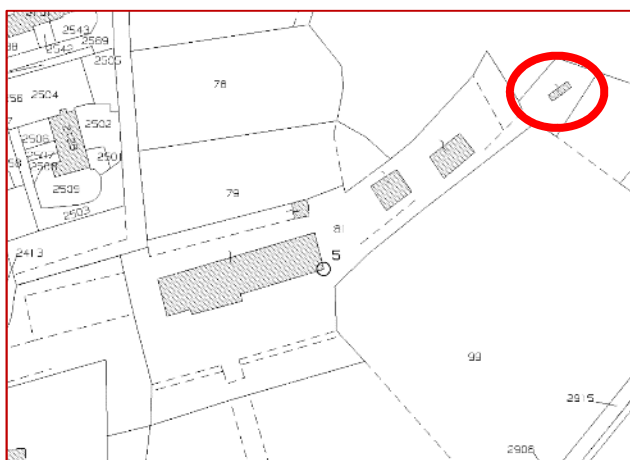
Si tratta del fabbricato in cui sono collocati gli attuali subb. 15 e 16 che, dalle ricerche effettuate dalla scrivente, è emerso essere presente, nella medesima consistenza odierna, nella planimetria catastale datata 1940 che

rappresentava l'intera particella 81 (Allegato 4).

A seguito del frazionamento della particella 81, avvenuta nei primi anni '80, a tale immobile, probabilmente per mera dimenticanza in quanto non interessato da pratiche edilizie, non è stato attribuito alcun subalterno.

La scrivente ha quindi provveduto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, all'accatastamento dello stesso con l'individuazione dei due subalterni 15 e 16 e alla redazione delle relativa planimetria.

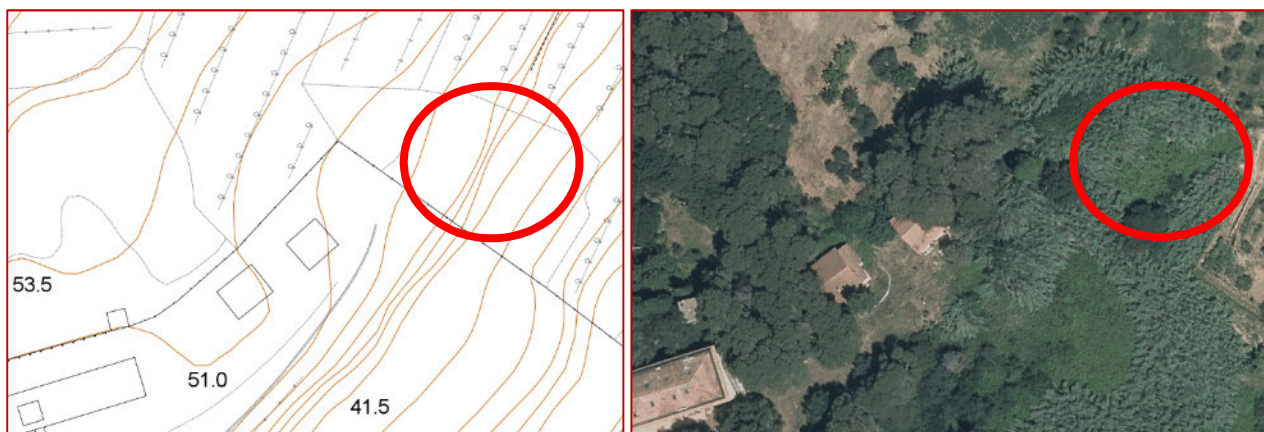
Va inoltre precisato che nella mappa catastale è rappresentato un ulteriore piccolo fabbricato, che viene evidenziato nell'estratto a seguire, che non risulta essere accatastato.



Estratto di mappa catastale

Durante i sopralluoghi effettuati si è riscontrato che tale parte di terreno è ricoperta da folta vegetazione infestante con rovi che non ne consentono il raggiungimento e l'ispezione diretta: ciò ha reso di fatto impossibile la diretta verifica dell'effettiva presenza del manufatto.

Va tuttavia evidenziato che nella Carta Tecnica Regionale tale immobile non risulta indicato, né risulta visibile nella fotografie aeree della zona.



Estratto di CTR (1:2000) e di ortofoto con individuata la zona in cui sorgerebbe l'immobile

Qualora, a seguito della pulizia dell'area, dovesse emergere l'effettiva presenza del manufatto riportato nella mappa catastale, si dovrà procedere all'accatastamento dello stesso; in caso contrario risulterà necessario procedere all'aggiornamento della mappa.

3. Provenienza

Gli immobili sono stati acquisiti dalla società [REDACTED] in forza di atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Vincenzo Pappa Monteforte del 22.05.2009 – Rep. 7633 – Racc. 4272, non trascritto in virtù della natura dell'atto.

4. Descrizione dei beni

I beni immobili oggetto della presente relazioni sono ubicati nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), frazione Castiglioncello.

La cittadina è una conosciuta località turistica della Costa degli Etruschi, divenuta celebre soprattutto negli anni sessanta come meta di personaggi del mondo del cinema.

La località è facilmente raggiungibile sia in auto (Autostrada A12 o Strada Statale 1 Aurelia) che in treno (Stazione Ferroviaria di Castiglioncello, Ferrovia Tirrenica Livorno – Roma).

I principali luoghi e punti di interesse nella zona sono il Castello Pasquini, costruito sul finire dell'Ottocento nel centro cittadino, la Chiesa di Sant'Andrea, la Torre di Castiglioncello e le pinete secolari; da segnalare, inoltre, la presenza, nelle immediate vicinanze, del porto turistico Cala de' Medici.

Il complesso immobiliare è costituito da terreni e fabbricati posti a circa 700 metri dal mare, nella zona collinare ai margini nell'abitato.

Nei dintorni del complesso la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, con edifici (villette mono e bifamiliari, schiere e piccoli condomini) realizzati principalmente tra gli anni sessanta e ottanta; le attività economiche e commerciali, così come i servizi pubblici e i fabbricati di maggior pregio, sono invece collocati nella parte di Castiglioncello più vicina al mare.



Foto aerea di Castiglioncello e ubicazione dei beni immobili

L'accesso al compendio può avvenire tramite due distinti ingressi: il primo è posto lungo Via della Ragnaia mentre il secondo si trova lungo Via Boldini.

La fotografia aerea che segue riporta, in maniera qualitativa, il perimetro dei beni immobili oggetto della presente relazione e l'indicazione dei due accessi.



Foto aerea e perimetro (qualitativo) dei beni

Su Via Boldini è inoltre presente un cancello con accesso ad una scalinata che conduce direttamente ai fabbricati, attualmente impraticabile a causa della vegetazione infestante.

Nel seguito si procede alla descrizione dettagliata dei beni con una proposta di suddivisione in lotti, effettuata sulla base delle destinazioni urbanistiche, come sarà meglio chiarito nel prosieguo.

LOTTO 1 - Fabbricati e relative pertinenze e adiacenze

Catasto fabbricati: fg. 63, mappale 81, subb. da 1 a 15

Catasto terreni: fg. 63, mappali 78 – 79 – 2767 – 81 parte

Trattasi di una villa storica denominata Villa Magrini con tre fabbricati minori posti nelle sue adiacenze (Fabbricato A – B – C); il tutto è completato da terreni pertinenziali, funzionali e limitrofi.



Villa Magrini (Fg. 63, mapp.le 81, subb. da 1 a 11)

La villa è uno degli edifici d'epoca di Castiglioncello, già presente, secondo le note storiche, al catasto ottocentesco e successivamente ricostruita in stile Liberty ai primi del '900 sull'impianto di una vecchia casa rurale.

Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare e si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottotetto); la struttura è in muratura con solai di varia natura (volte, voltine con travi in ferro, putrelle e tavelloni, travetti e laterizio); la copertura ha forma a padiglione con una piccola porzione a capanna. E' inoltre presente una torretta con copertura piana.

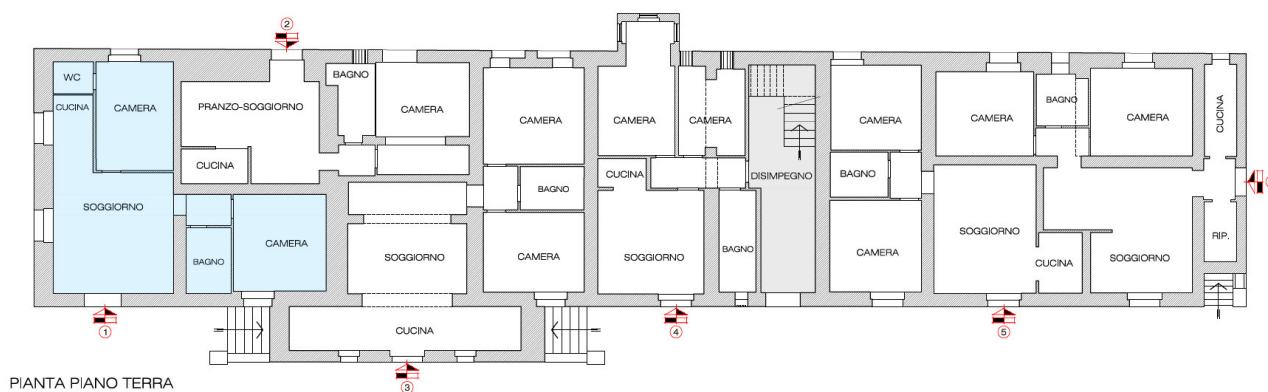
I prospetti esterni, caratterizzati dall'ampia scalinata di accesso al primo piano e dai decori in stile Liberty, si sono mantenuti pressoché intatti rispetto all'impianto originario, fatte salve alcune minime superfetazioni perfettamente leggibili.

Gli interni, invece, sono frutto di modifiche operate negli anni '80 che hanno comportato il frazionamento dell'edificio in appartamenti di varie dimensioni e la perdita di molti dei caratteri originari.

Ad oggi il fabbricato è composto da 11 appartamenti di cui sei al piano terra e cinque al piano primo con annessi locali sottotetto.

Caratteristiche distributive degli appartamenti

Appartamento n.1 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 1)



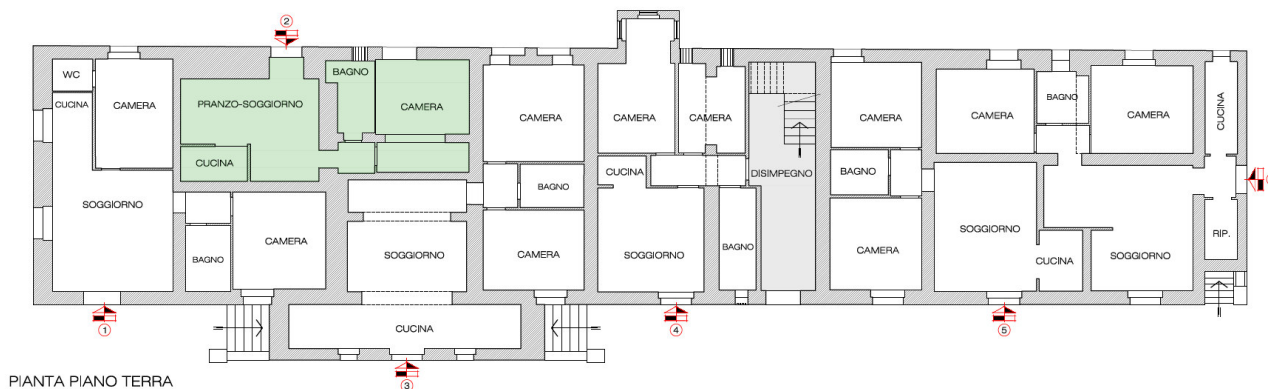
Unità immobiliare posta al piano terra della villa, nell'angolo Ovest del fabbricato e affacci su tre lati.

L'accesso avviene da una portafinestra collocata sul fronte principale.

L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno e due servizi igienici, di cui uno di ridottissime dimensioni, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 84 circa.

I soffitti sono in parte a volta e in parte a voltine, con altezze medie variabili tra m. 2,90 e m. 2,85.

Appartamento n.2 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 2)



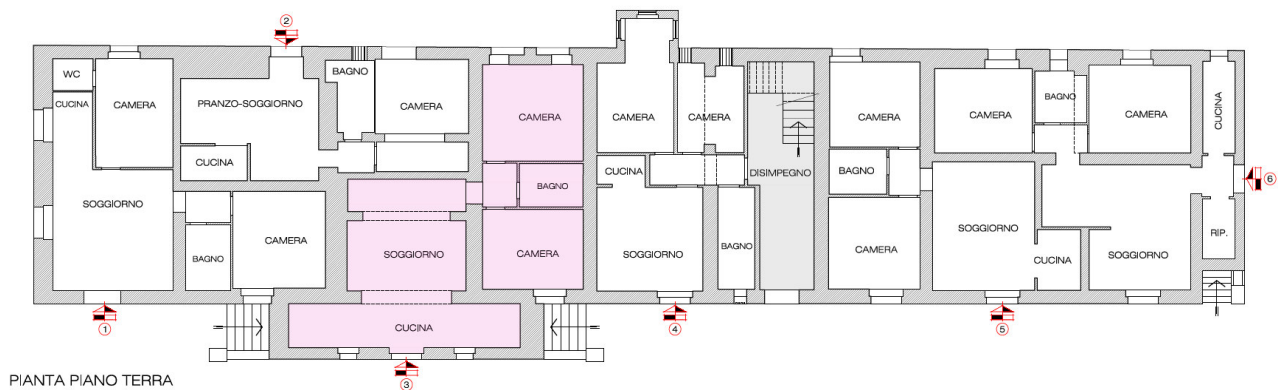
Unità immobiliare posta al piano terra della villa, sul retro del fabbricato.

L'accesso avviene da una portafinestra collocata sul fronte secondario.

L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera, disimpegno e un servizio igienico, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 61 circa.

I soffitti sono prevalentemente a volta, con altezze massime pari a circa m. 3.

Appartamento n.3 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 3)



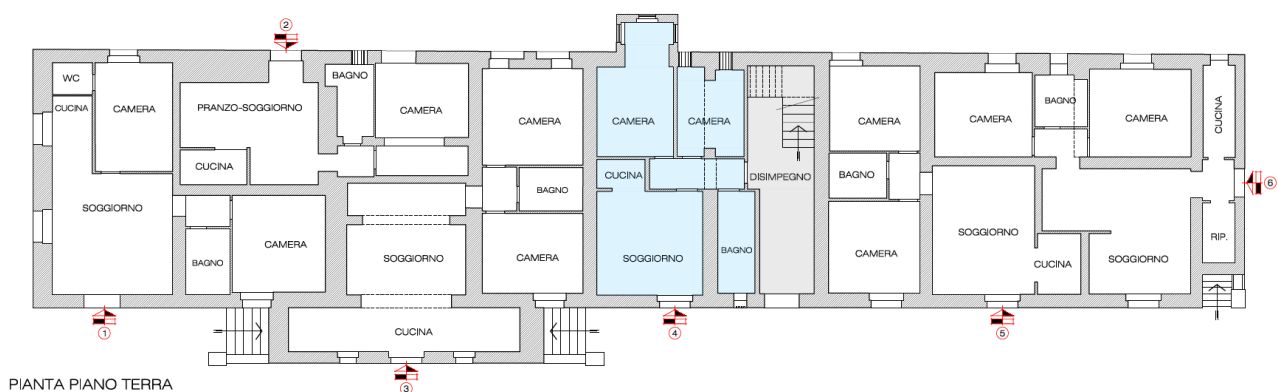
Unità immobiliare posta al piano terra della villa, con doppio affaccio sul fronte e sul retro del fabbricato.

L'accesso avviene da una portafinestra collocata nella parte sottostante la scala di accesso al piano superiore.

L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, disimpegno e un servizio igienico, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 93 circa.

Nella porzione di appartamento ricavata nel sottoscala (cucina) i soffitti sono inclinati e gli ambienti di altezze estremamente ridotte (minimo m. 1.20); negli altri locali i solai sono a volta od orizzontali con altezza pari a circa m. 2.90.

Appartamento n.4 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 4)



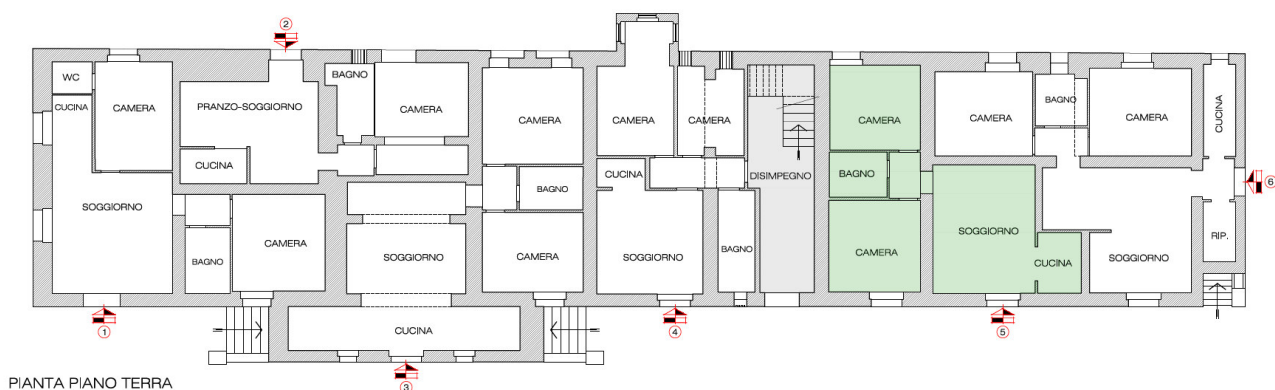
Unità immobiliare posta al piano terra della villa, con doppio affaccio sul fronte e sul retro del fabbricato.

L'accesso avviene dal disimpegno in comune con i subb. 9 e 10, posti al piano superiore.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e un servizio igienico, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 66 circa.

Le altezze interne sono pari a m. 2.90 circa.

Appartamento n.5 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 5)



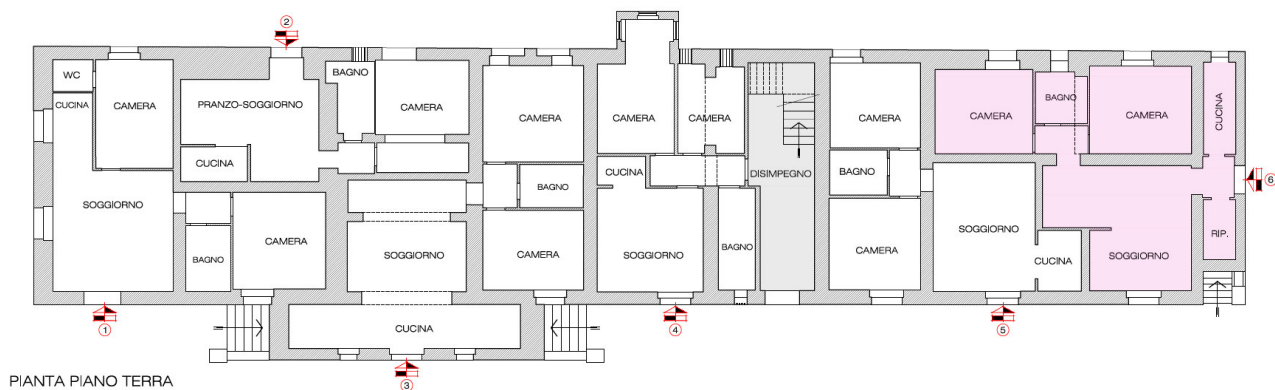
Unità immobiliare posta al piano terra della villa, con doppio affaccio sul fronte e sul retro del fabbricato.

L'accesso avviene da una portafinestra posta sul fronte dell'edificio.

L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con piccola cucina aperta sul soggiorno, disimpegno, due camere da letto e un servizio igienico, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 71 circa.

Le altezze interne sono pari a m. 2.90 circa.

Appartamento n.6 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 6)



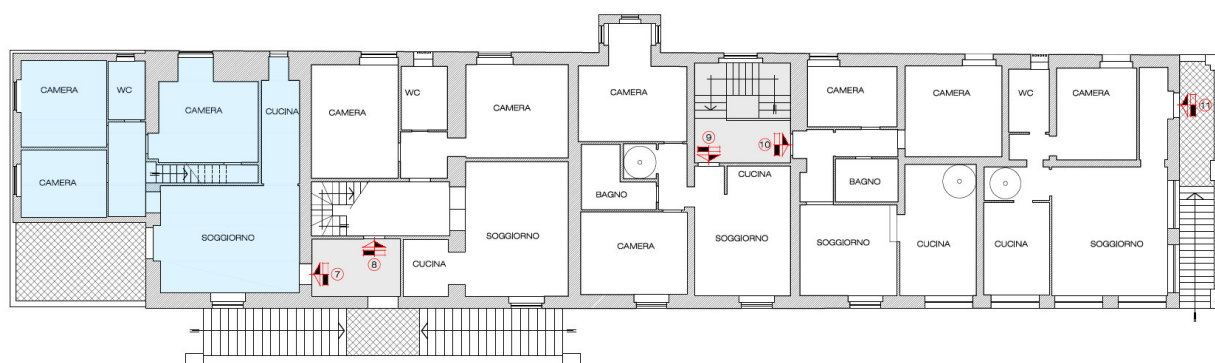
Unità immobiliare posta al piano terra della villa, nell'angolo Est del fabbricato e affacci su tre lati.

L'accesso avviene da una portafinestra collocata sul fronte laterale, sottostante alla scala di accesso al piano superiore.

L'appartamento è composto da ingresso, piccola cucina, ripostiglio, soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere, disimpegno e un servizio igienico, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 89 circa.

Le altezze interne sono pari a m. 3.30 circa.

Appartamento n.7 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 7)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

Unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto della villa, nell'angolo Ovest del fabbricato e affacci su tre lati.

L'accesso avviene da un disimpegno in comune con il sub. 8, raggiungibile con la scala esterna posta sul fronte dell'edificio.

L'appartamento è composto, al piano primo, da soggiorno/pranzo, piccola cucina, disimpegno, due camere e un servizio igienico, oltre ad ampia terrazza con accesso dal soggiorno; nel sottotetto si trovano due camere, illuminate da finestre a tetto, e un servizio igienico.

I due livelli sono collegati tramite scala rettilinea; complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 135 circa, di cui mq. 97 circa al piano primo, mq. 38 circa al piano sottotetto, oltre a mq.15 circa di terrazza.

Le altezze interne sono pari a m. 3.30 circa al piano primo mentre al piano sottotetto variano da un minimo di m. 1.50 a un massimo di m. 2.70.

Appartamento n.8 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 8)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

Unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto della villa, con affacci sul fronte e sul retro del fabbricato.

L'accesso avviene da un disimpegno in comune con il sub. 7, raggiungibile con la scala esterna posta sul fronte dell'edificio.

L'appartamento è composto, al piano primo, ingresso, da soggiorno/pranzo, piccola cucina aperta sul soggiorno, disimpegno, due camere e un servizio igienico; nel sottotetto si trovano due camere, illuminate da finestre a tetto, disimpegno e un servizio igienico; dal sottotetto si accede alla torretta, ove è presente un locale studio illuminato da vetrate a parete.

I due livelli sono collegati tramite scala interna a due rampe, mentre il sottotetto e lo studio nella torretta sono collegati tramite alcuni gradini posti direttamente in quest'ultimo locale; complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 157 circa, di cui mq. 95 circa al piano primo, mq. 42 circa al piano sottotetto e mq. 20 circa nella torretta.

Le altezze interne sono pari a m. 3.30 circa al piano primo mentre variano da un minimo di m. 1.50 a un massimo di m. 2.70 al piano sottotetto; il locale nella torretta ha altezza pari a circa m. 3.10.

Appartamento n.9 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 9)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

Unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto della villa, nella parte centrale del fabbricato e affacci su due lati.

L'accesso avviene tramite la scala interna e il disimpegno in comune con i subb. 4 e 10.

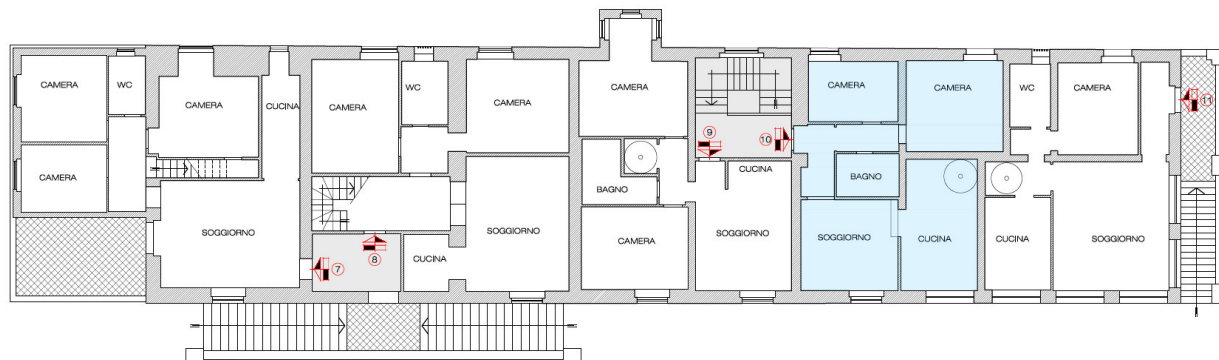
L'appartamento è composto, al piano primo, da un piccolo ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e un servizio igienico; nel sottotetto si trovano tre camere e un servizio igienico, illuminati da finestre a tetto.

I due livelli sono collegati tramite scala a chiocciola, attualmente non presente; i locali del sottotetto non risultano pertanto accessibili né direttamente visionabili: la descrizione fornita si basa dunque sulle planimetrie allegata a recenti pratiche edilizie, depositate presso il Comune di Rosignano Marittimo, nonché sulle planimetrie catastali agli atti.

Complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 119 circa, di cui mq. 71 circa al piano primo, mq. 48 circa al piano sottotetto.

Le altezze interne sono pari a m. 3.30 circa al piano primo mentre variano da un minimo di m. 1.50 a un massimo di m. 2.70 al piano sottotetto.

Appartamento n.10 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 10)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

Unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto della villa, con affacci sul fronte e sul retro del fabbricato.

L'accesso avviene tramite la scala interna e il disimpegno in comune con i subb. 4 e 9.

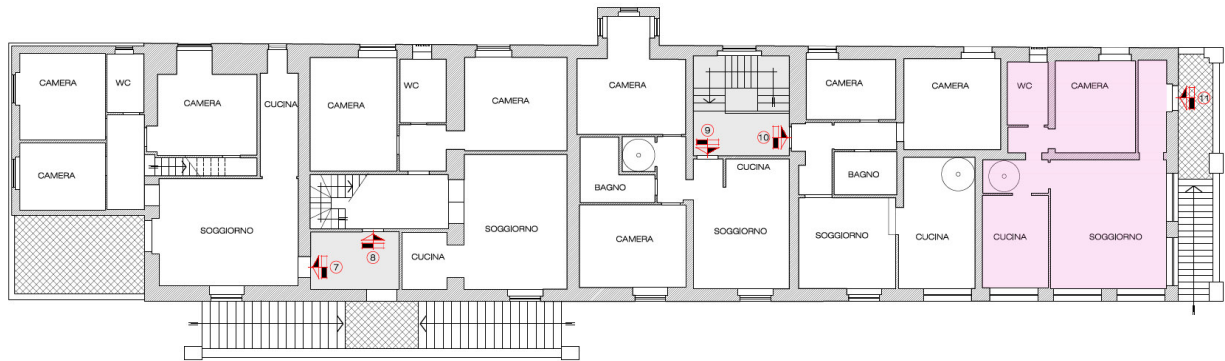
L'appartamento è composto, al piano primo, da ingresso, soggiorno, ampia cucina con possibilità di zona pranzo, corridoio, due camere e un servizio igienico; nel sottotetto si trovano due camere, un servizio igienico e un locale di passo/studio illuminati da finestre a tetto.

I due livelli sono collegati tramite scala a chiocciola, attualmente non utilizzabile in quanto in precarie condizioni; i locali del sottotetto non risultano pertanto accessibili né direttamente visionabili: la descrizione fornita si basa, anche in questo caso, sulle planimetrie allegata a recenti pratiche edilizie, depositate presso il Comune di Rosignano Marittimo, nonché sulle planimetrie catastali agli atti.

Complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 130 circa, di cui mq. 75 circa al piano primo, mq. 55 circa al piano sottotetto.

Le altezze interne sono pari a m. 3.30 circa al piano primo mentre variano da un minimo di m. 1.50 a un massimo di m. 2.70 al piano sottotetto.

Appartamento n.11 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 11)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA SOTTOTETTO

Unità immobiliare posta al piano primo e sottotetto della villa, nell'angolo Est del fabbricato e affacci su tre lati.

L'accesso avviene dalla scala esterna posta sul lato Est dell'edificio.

L'appartamento è composto, al piano primo, da un piccolo ingresso, soggiorno, cucina con possibilità di zona pranzo, disimpegno, una camera e un servizio igienico; nel sottotetto si trovano due camere, illuminate da finestre a tetto, e un servizio igienico.

I due livelli sono collegati tramite scala a chiocciola, attualmente non presente; i locali del sottotetto non risultano pertanto accessibili né direttamente visionabili: la descrizione fornita si basa dunque, come nei due casi precedenti, sulle planimetrie allegata a recenti pratiche edilizie, depositate presso il Comune di Rosignano Marittimo, nonché sulle planimetrie catastali agli atti.

I due livelli sono collegati tramite scala rettilinea; complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 104 circa, di cui mq. 73 circa al piano primo, mq. 31 circa al piano sottotetto.

Le altezze interne sono pari a m. 3.30 circa al piano primo mentre al piano sottotetto variano da un minimo di m. 1.50 a un massimo di m. 2.70.

Rifiniture, impianti, caratteristiche qualitative e manutentive del fabbricato e degli appartamenti

Gli appartamenti sono stati realizzati da ██████████ alla fine degli anni '70 e presentano le stesse rifiniture e caratteristiche.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti in ceramica con disegno anni '70, porte e infissi esterni in legno marrone, persiane in legno tinteggiate verdi.

Il livello qualitativo delle finiture presenti è decisamente mediocre, come si evince dalle fotografie allegate.

Gli impianti sono datati e in parte non utilizzabili in quanto manomessi (impianto di riscaldamento).

Sono presenti, in vari punti del fabbricato, copiose infiltrazioni di acqua provenienti dalle scale esterne, dalle coperture o dalle terrazze.

Complessivamente l'edificio necessita di consistenti opere di manutenzione straordinaria e, come meglio specificato nel paragrafo seguente, di riorganizzazione funzionale interna.

Elementi di rilievo da segnalare

Numerosi appartamenti sono forniti esclusivamente di camere con superficie inferiore ai mq. 14 (minimo dimensionale per la camera doppia) e molti locali non presentano i rapporti aero-illuminanti richiesti dalle normative vigenti.

I locali sottotetto, così come oggi suddivisi, presentano altezze medie non compatibili con l'uso abitativo, neanche nell'ipotesi del recupero ai sensi della L.R. Toscana n. 5 del 08.02.2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti".

Per tali motivi sarà necessario prevedere opere di riqualificazione (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che comprendano, tra l'altro, la riorganizzazione funzionale degli ambienti interni, anche con diversa suddivisione in unità immobiliari, per sopperire alle carenze sopra descritte e sfruttare al meglio le potenzialità del fabbricato.

Fabbricato A (Fg. 63, mapp.le 81, subb. 12 e 13)

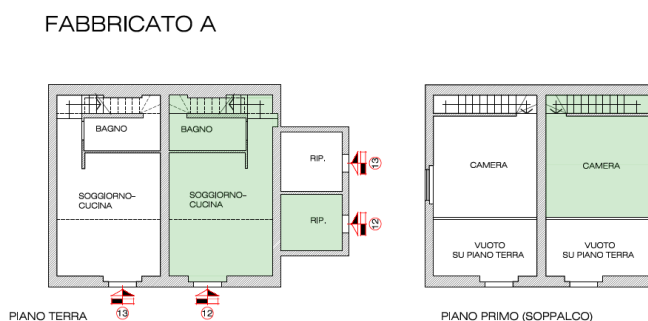
Si tratta di un piccolo fabbricato un tempo adibito a garage e oggi ad uso abitativo posto nelle pertinenze di Villa Magrini.

L'edificio ha forma quadrata con un piccolo corpo addossato lateralmente e posto ad una quota lievemente inferiore. La copertura della parte principale è a capanna mentre quella del corpo addossato è a falda unica; la struttura è in muratura.

All'interno sono ricavati due piccoli appartamenti, sostanzialmente speculari tra loro, che si sviluppano su due livelli (piano terra e soppalco).

Caratteristiche distributive degli appartamenti

Appartamento n.1 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 12)



Unità immobiliare posta nella parte Nord Est del fabbricato, con accesso da una portafinestra collocata sul fronte principale.

L'appartamento è composto, al piano terra, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno servizio igienico e scala di accesso al soppalco, dove è ricavato uno spazio, aperto sul piano sottostante, adibito a camera.

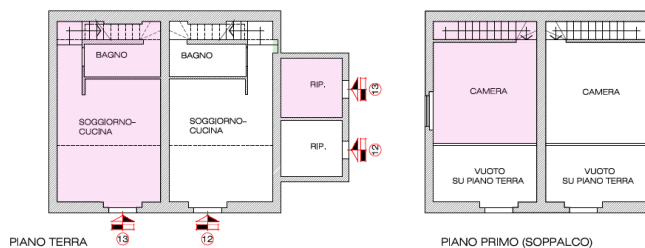
Le altezze dei locali sottostanti il soppalco sono pari a circa m. 2.35, mentre l'altezza complessiva interna lato gronda è pari a m. 4.50 circa; le altezze minime e massime della parte soprastante il soppalco sono pari rispettivamente a m. 2.30 e 3.60 circa.

L'unità immobiliare è completata da un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno.

Le superfici lorde risultano complessivamente pari a mq. 51 circa, di cui mq. 35 circa al piano primo, mq. 16 circa al piano soppalcato e mq. 6 circa di ripostiglio.

Appartamento n.2 (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 13)

FABBRICATO A



Unità immobiliare posta nella parte Sud Ovest del fabbricato, con accesso da una portafinestra collocata sul fronte principale.

L'appartamento, speculare rispetto al sub. 12, è composto, al piano terra, da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno servizio igienico e scala di accesso al soppalco, dove è ricavato uno spazio, aperto sul piano sottostante, adibito a camera.

Le altezze dei locali sottostanti il soppalco sono pari a circa m. 2.35, mentre l'altezza complessiva interna lato gronda è pari a m. 4.50 circa; le altezze minime e massime della parte soprastante il soppalco sono pari rispettivamente a m. 2.30 e 3.60 circa.

L'unità immobiliare è completata da un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno.

Le superfici lorde risultano complessivamente pari a mq. 51 circa, di cui mq. 35 circa al piano primo, mq. 16 circa al piano soppalcato e mq. 6 circa di ripostiglio.

Rifiniture, impianti, caratteristiche qualitative e manutentive del fabbricato e degli appartamenti

Gli appartamenti sono stati realizzati da ██████████ nei primi anni '80 e risultano sostanzialmente identici tra loro.

Le finiture sono simili a quelle di Villa Magrini.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti in ceramica con disegno anni '70, porte e infissi esterni in legno marrone, persiane in legno tinteggiate verdi.

Il livello qualitativo delle finiture presenti è decisamente mediocre, come si evince dalle fotografie riportate negli allegati.

Gli impianti (elettrico sottotraccia e di raffrescamento con split a parete) sono datati e necessitano di una totale

revisione o rifacimento.

Sono presenti, in vari punti del fabbricato, notevoli tracce di umidità di risalita sulle pareti e infiltrazioni dalla copertura. Complessivamente l'edificio necessita di opere di manutenzione straordinaria volte al ripristino della funzionalità dell'immobile.

Elementi di rilievo da segnalare

L'altezza dei servizi igienici al piano terra, sottostanti il soppalco, ha altezza inferiore ai limiti richiesti delle normative vigenti.

Fabbricato B (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 14)



Si tratta di un piccolo fabbricato ad uso abitativo posto nelle pertinenze di Villa Magrini.

L'edificio, di forma pressoché rettangolare, è composto da un corpo di fabbrica principale, di impianto quadrato, e di uno secondario, addossato al primo.

Il fabbricato si sviluppa su un piano fuori terra; il corpo principale ha copertura a capanna mentre quello secondario ha copertura a falda unica; la struttura è in muratura.

Al suo interno è ricavato un appartamento composto da soggiorno con zona pranzo, cucinotto aperto sul soggiorno, due camere, un servizio igienico e locale da utilizzarsi come ripostiglio/sgombero, il tutto per una superficie lorda pari a circa mq. 77; le altezze interne variano da m. 2.90 per i locali posti nel corpo principale a m. 2.80 (altezza media) per i locali posti nel corpo secondario.

Si segnala che le due camere da letto hanno entrambe superficie inferiore ai mq. 14 (minimo dimensionale per la camera doppia) e che la cucina non presenta i rapporti aero-illuminanti richiesti dalle normative vigenti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti in ceramica con disegno anni '70, porte e infissi

esterni in legno marrone, persiane in legno tinteggiate verdi.

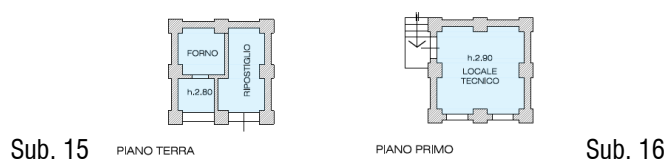
Così come per Villa Magrini, il livello qualitativo delle finiture presenti è decisamente mediocre, come si evince dalle fotografie riportate in allegato.

Il livello manutentivo è scadente con la presenza di evidenti tracce di infiltrazioni di umidità.

Gli impianti (elettrico sottotraccia e di raffrescamento con split a parete) sono datati e necessitano di una totale revisione.

Per quanto sopra sarà necessario prevedere opere di riqualificazione (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) che comprendano la riorganizzazione funzionale degli ambienti interni e il ripristino di uno stato manutentivo adeguato.

Fabbricato C (Fg. 63, mapp.le 81, subb. 15 e 16)



Si tratta di un piccolo fabbricato accessorio, posto nella porzione di terreno retrostante Villa Magrini, nelle sue immediate vicinanze.

L'edificio, di forma quadrata, si sviluppa su due piani fuori terra; la copertura è piana.

Il piano terra (**sub. 15**), in parte addossato al terreno retrostante, è composto da un forno e da un locale adibito a ripostiglio; l'accesso avviene dal fronte del fabbricato, attraverso un camminamento ricavato tra due muri di contenimento del terreno.

Il piano primo (**sub. 16**) era un tempo adibito a ripostiglio mentre più recentemente è stato utilizzato come locale tecnico (sono ancora presenti tre caldaie, probabilmente a servizio della villa).

Le superfici lorde risultano complessivamente pari a mq. 32 circa, equamente divise sui due livelli.

I prospetti sono caratterizzati dalla presenza di lesene in corrispondenza dei pilastri in muratura; le pareti sono intonacate e in parte tinteggiate.

Internamente, considerata la destinazione d'uso del fabbricato, non si hanno particolari rifiniture degne di nota;

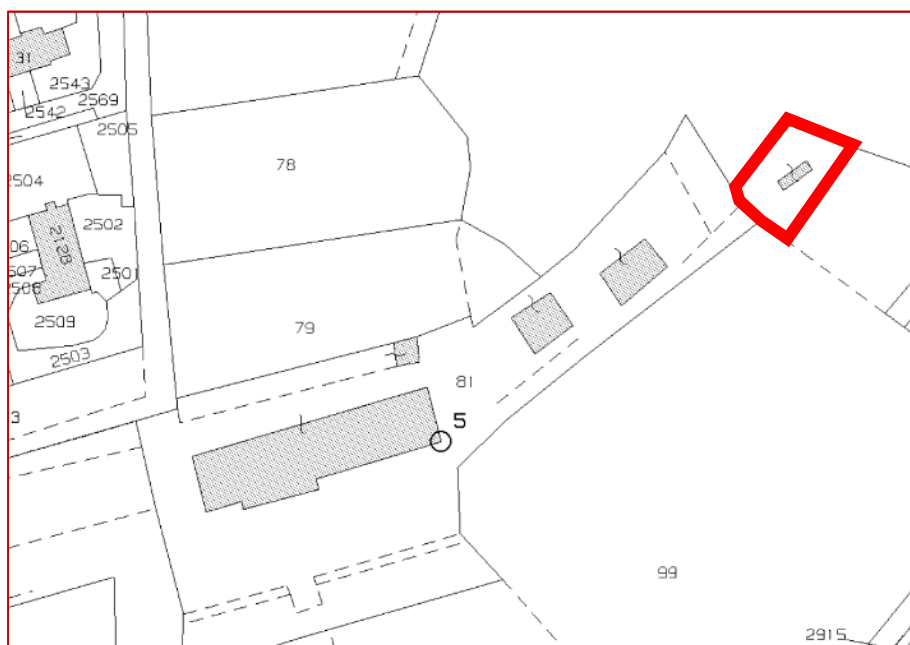
l'immobile è vetusto e necessita di manutenzione.

Per maggiori dettagli si rimanda alle fotografie riportate in allegato.

Aree esterne pertinenziali (Fig. 63, mapp.le 81 parte)

Trattasi del resede di Villa Magrini e degli altri fabbricati sopra descritti, identificato nelle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari come "corte", da intendersi come comune in quanto non si ritrovano specifiche indicazioni circa l'attribuzione di diritti esclusivi.

Si specifica che non è compresa nel lotto la porzione di terreno nel seguito indicata avente consistenza pari a circa mq. 280.



Estratto di mappa catastale

Come meglio sarà chiarito nello specifico paragrafo, infatti, in virtù della destinazione urbanistica dell'immobile tale porzione di terreno deve essere inserita nella perimetrazione del lotto 2; qualora vengano effettuate vendite distinte per i due lotti, sarà necessario predisporre idoneo frazionamento catastale.

L'area è pressoché pianeggiante ed ha una consistenza, secondo le risultanze catastali e detratti gli ingombri dei fabbricati, pari a circa mq. 3720.

Un tempo era organizzata con giardini e vialetti mentre oggi si trova in stato di abbandono, con vegetazione infestante anche a ridosso dei fabbricati.

Terreni limitrofi (Fg. 63, mapp.li 78 – 79 – 2767)

Trattasi di un lungo viale alberato che da Via della Ragnaia conduce a Villa Magrini (mapp.le 2767) e di un appezzamento di terreno posto sul retro della villa (mapp.li 78 e 79).

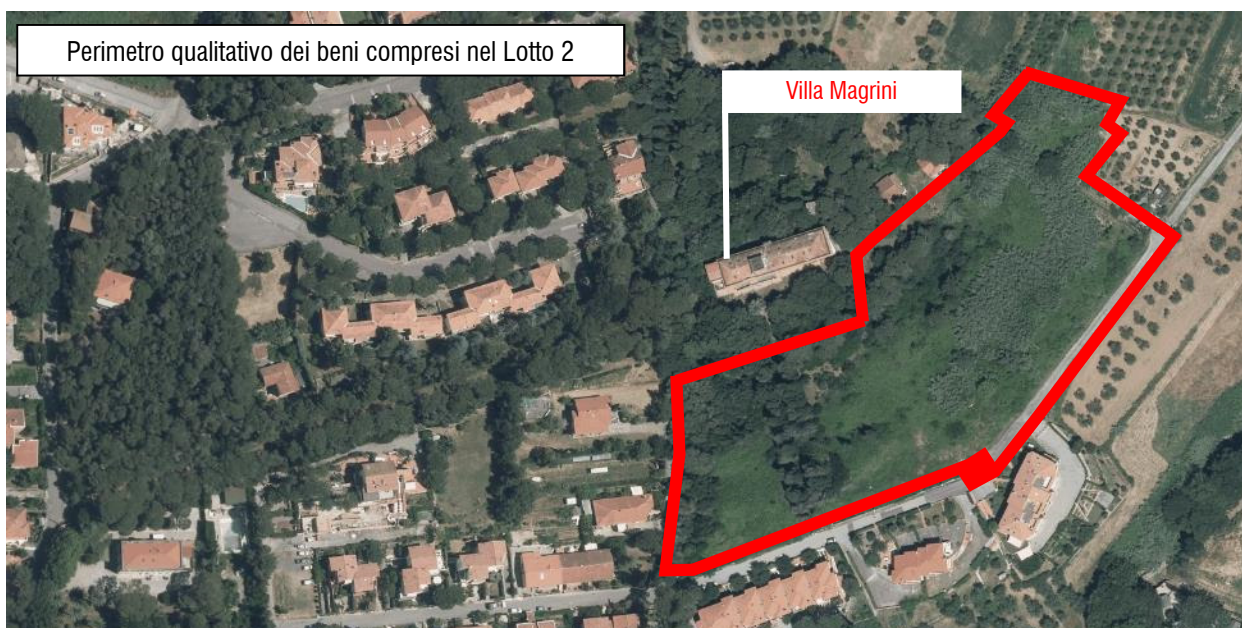
La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 7560.

Ad oggi i terreni sono in stato di abbandono e coperti da folta vegetazione, ad eccezione del viale sterrato che, seppur non in ottime condizioni, è ancora percorribile.

LOTTO 2 - Terreni

Catasto terreni: fg. 63, mappali 80 – 99 – 2768 – 2833 – 2836 – 2906 – 2915 – 2918 – 81 parte

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno antistante i fabbricati in precedenza descritti, i cui confini vengono qualitativamente indicati nella fotografia aerea a seguire.



La morfologia del lotto è di tipo collinare, con pendenze variabili indicativamente tra il 10% nella parte prospiciente la villa e il 25% nella parte prospiciente i fabbricati A e B.

La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 15.381, cui vanno aggiunti circa mq. 280 della porzione di particella 81 che viene ricompresa in tale lotto in virtù della destinazione urbanistica del terreno.

L'area è in larga misura in stato di abbandono e coperto di folta vegetazione.

Una parte del lotto (corrispondente alle particelle 2833, 2836, 2906, 2915 e 2918) è utilizzata come strada attraverso

la quali si accede ad altre proprietà e risulta esterna alla recinzione presente in loco.

Si segnala la presenza di una scalinata di accesso a Villa Magrini, segnata da filari di alberi ad alto fusto, ad oggi non praticabile a causa della presenza di piante infestanti.

Tale scalinata è indicata sia nelle cartografie catastali che nelle Carte Tecniche Regionali e rappresenta un elemento di storicità del territorio, da salvaguardare e valorizzare.

Dal punto di vista urbanistico, il lotto è ad oggi inserito tra le aree destinate all'edificazione, eccezion fatta per la particella 80, esterna al perimetro del centro abitato, che viene comunque inserita nel lotto in quanto adiacente alla rimanente porzione.

Per tutti gli approfondimenti sul tema si rimanda allo specifico paragrafo 6 "Inquadramento urbanistico".

5. Confini

Lotto 1

Via della Ragnaia; proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
[REDACTED] stessa proprietà; proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri.

Lotto 2

Proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] stessa proprietà; proprietà [REDACTED]
[REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]
[REDACTED] salvo se altri.

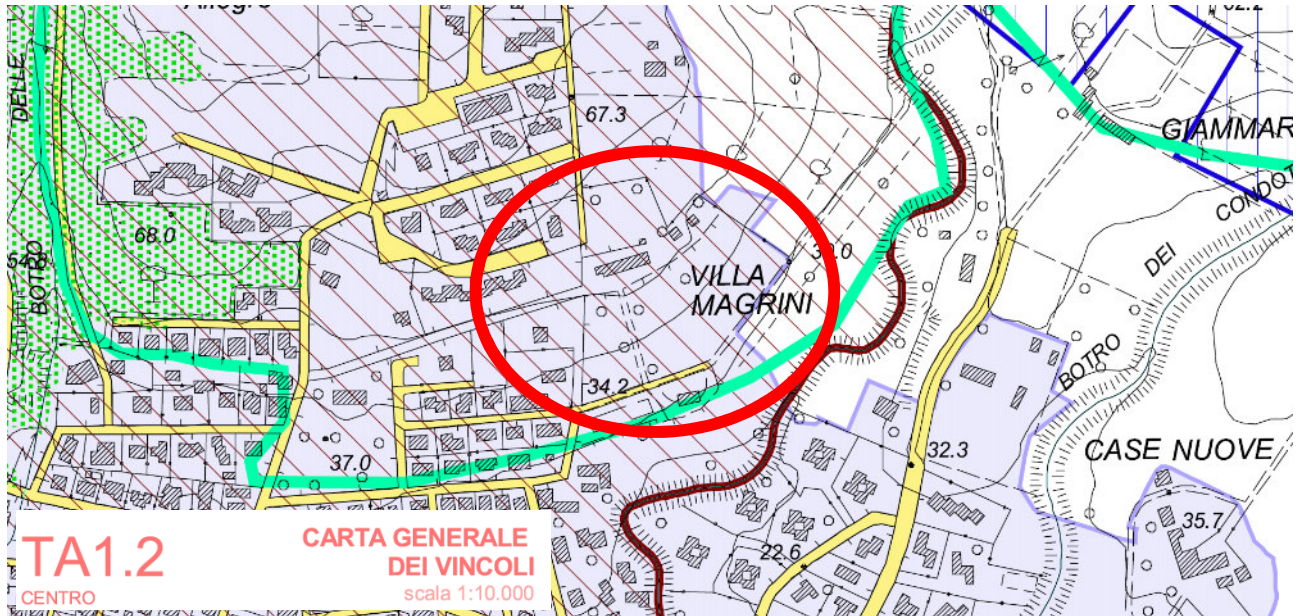
6. Inquadramento urbanistico

I beni immobili oggetto della presente relazione sono collocati all'interno del perimetro del centro abitato di Castiglioncello, ad eccezione del mappale 80 che si trova all'esterno.

Il compendio è collocato all'interno della "Fascia Litoranea sita nel Comune di Rosignano Marittimo", soggetta a **vincolo paesaggistico** ex Legge 1497/39, e dell'area perimetrata a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n.

3267/23 e Regolamento n. 1126/26.

A seguire si riporta un estratto della cartografia allegata al Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo attualmente vigente, inerente la vincolistica generale (ambientale e paesaggistica).



Legenda

- Confine comunale
- Pozzi captazione acquedotto
- Ripetitori telefonia mobile
- Sorgenti
- Dividente Demaniale
- Fiumi (Del. n°72 del 24/07/2007 - approvazione P.I.T.)
- Idrografia generale
- Etilenodotto
- Gasdotto
- Linee elettriche
- Linea doganale (art.19 D.Lgs. 374/90)
- Strade pedonali
- Strade esistenti
- Strada extraurbana principale (ss1)
- Autostrada
- Ferrovia
- Delimitazione centri abitati (DPR n°495/92 - D.Lgs 30/04/92 n°285 e successive modifiche ed integrazioni)

Are e beni soggetti a vincoli di cui D.Lgs. 42/2004

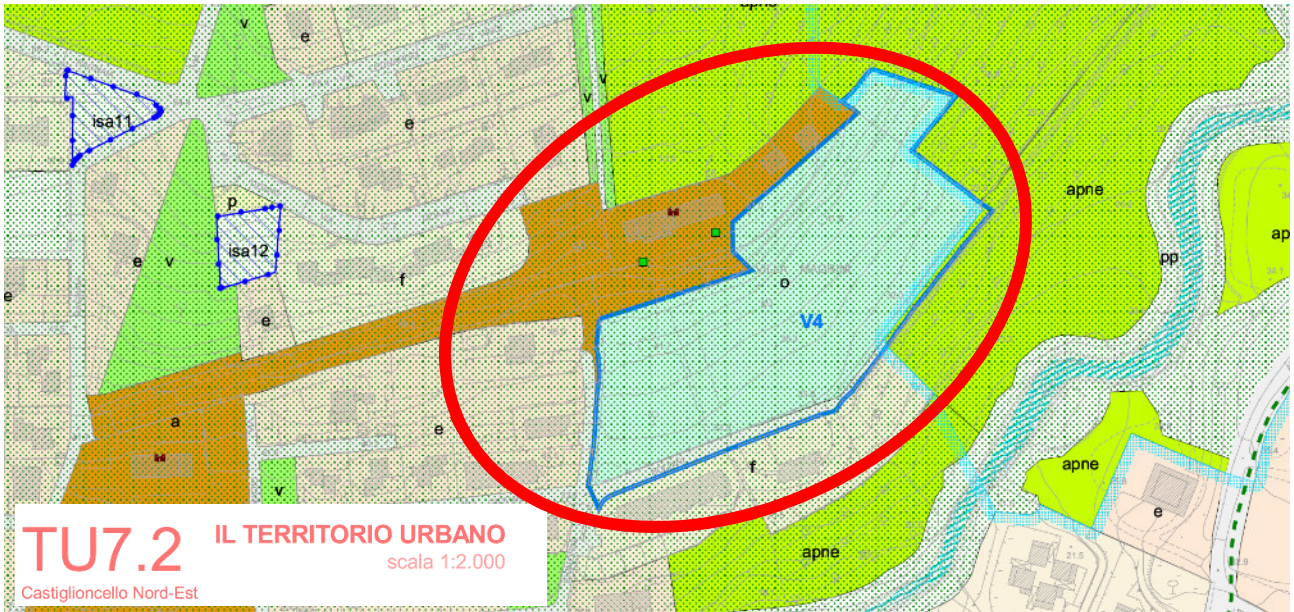
- Alberi monumentali
 - Bene culturale e architettonico dichiarato con provvedimento amministrativo (art. 10-13, D.Lgs. n°42/2004)
 - Bene culturale e architettonico dichiarato con provvedimento amministrativo (art. 10-13, D.Lgs. n°42/2004)
 - Bene paesaggistico dichiarato con provvedimento amministrativo (art.136-141, D.Lgs. n°42/2004)
 - Territorio costiero (art.142 lettera a, comma 1, D.Lgs. n°42/2004)
 - Fiume, torrente e corso d'acqua iscritto nell'elenco di cui R.D. 11/12/1933 n° 1775 e relative sponde o piedi degli argini (art.142, lettera c, comma 1, D.Lgs. n°42/2004)
 - Territori coperti da foresta e da boschi (art.142, lettera g, comma 1, D.Lgs. n°42/2004)
 - Zone di interesse archeologico (art.142, lettera m, comma 1, D.Lgs. n°42/2004)
- Vincoli idraulici ed idrogeologici**
- A.S.I.P. Aree Strategiche per Interventi di Prevenzione da Piano Assetto Idrogeologico - Bacino Toscana Costa (Del. C.R.T. n°13 del 25/01/2005)
 - A.S.I.P. esistente con cassa di espansione realizzata
 - Pericolosità idraulica molto elevata da Piano Assetto Idrogeologico - Bacino Toscana Costa (Del. C.R.T. 25/01/2005 n°13)
 - Pericolosità idraulica elevata Piano Assetto Idrogeologico Bacino Toscana Costa (Del. C.R.T. 25/01/2005 n°13)
 - Vincolo idrogeologico (R.D. n°3267/23 e Regolamento n°1126/26)
 - Pertinenza fluviale

Il vigente Piano Strutturale inserisce l'intero compendio in UTOE 5 "Della costa alta e dei boschi".

Il comparto è composto da aree, coincidenti con i due lotti proposti, aventi previsioni e discipline urbanistiche

differenti.

Si riporta un estratto del quadro progettuale del Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo attualmente vigente, inerente l'inquadramento del territorio urbano e, a seguire, le previsioni urbanistiche per i due lotti.



CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI

Nota: I tessuti ricadenti nell'ambito di applicazione del D.M.09.05.2001 sono indicati con suffisso "r"

Tessuti Storici

- **a** Edifici di particolare valore storico-culturale e relative pertinenze
- b** Antichi consolidati di formazione storico moderna con edifici a prevalente care residenziale ad edificazione continua a filo strada o isolati nel lotto
- c** Residenziali consolidati di formazione storico moderna con edifici arretrati da strada e isolati nel lotto realizzati dalla soc. Solvay
Soggetti a specifica norma:
c1, c1r, c4r (allegato 2 alle NTA) UTOE 3
c2r, c3r UTOE 3
- d** Residenziali consolidati sia su filo strada che isolati che accorpati a formare c
- d1** Residenziali consolidati di formazione non recente, di origine rurale, inglobati nel centro abitato o nel tessuto urbanizzato
- d2** Residenziali consolidati con tipologia isolata nel lotto localizzati nell'UTOE 3 -
- d3** Residenziali consolidati con tipologia isolata nel lotto localizzati nell'UTOE 2 - Fanfani

Tessuti con aree o edifici per funzioni turistico-ricettive

- **o** Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive (attrezzature specialistiche per la ric la balneazione, il diportismo, gli alberghi, altre attrezzature esistenti, ecc.) e intri
Soggetti a specifica norma:
oc UTOE 2 - campeggi esistenti
oc1 UTOE 2 - campeggio Rifugio del Mare
oc2 UTOE 2 - colonie in Loc. Mazzanta
oc3 UTOE 5 - area sosta camper
osh UTOE 5 - strutture per la balneazione

- **apne** Aree prevalentemente non edificate nella risorsa insediativa soggette a specifica norma:
apne1, apne4 UTOE 2
apne3 UTOE 3
- ou** Orti urbani sociali soggetti a specifica norma:
ou1 UTOE 3

BENI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E CULTURALI

	Beni areali soggetti a regole paesaggistiche Tavole "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"
	Beni puntuali soggetti a regole paesaggistiche (beni culturali, invarianti, emergenze arboree) Tavole "Aree e beni soggetti a regole paesaggistiche"
	Edifici di valore storico da tutelare Allegato 3 alle NTA "Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" - Allegato 8 alle NTA
	Edifici ed aree di valore storico da tutelare Allegato 3 alle NTA "Patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico" - Allegato 8 alle NTA
	Zone archeologiche
	Segni storici lineari del paesaggio agrario Tavole "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche"
	Segni storici puntuali del paesaggio agrario Tavole "Beni storici del paesaggio rurale soggetti a regole paesaggistiche"

INTERVENTI

Nota: La "v" posta dopo la sigla indica gli interventi fatti salvi da Piano Strutturale e riconfermati nel R.U.

Piani attuativi convenzionati vigenti

Lotto 1

Il vigente Regolamento Urbanistico identifica Villa Magrini e le relative pertinenze come "Edifici di valore storico da tutelare", con relativa schedatura in Allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione (Scheda B-5-040).

Gli interventi ammessi sono il *Restauro e Risanamento Conservativo*, definito all'art. 54 delle N.T.A., di cui si riporta un estratto in Allegato 5.

Nell'Allegato 8 alle N.T.A. del R.U. vengono esplicitati i materiali e le modalità di intervento per tali fabbricati.

Entrambi i suddetti Allegati (3 e 8) alle NTA sono riportati in Allegato 6 alla presente.

Il Lotto 1 è completato dai terreni posti sul retro di Villa Magrini (mappali 78 e 79), inseriti dal R.U. all'interno delle "Aree prevalentemente non edificate (apne)" integrative della risorsa insediativa, disciplinate all'art. 65 delle N.T.A., di cui si riporta un estratto in Allegato 7.

Lotto 2

Il previgente P.R.G. inseriva il lotto, con l'esclusione dei mappali su cui insite la viabilità e del mappale 80, tra le aree DTB che individuavano gli ambiti di "Strutture e/o complessi alberghieri di nuova previsione", normati all'art. 33.

L'area in oggetto costituiva il comparto DTB2, i cui parametri urbanistici ed edilizi erano definiti nella Tabella a seguire:

COMPARTI	SUPERFICIE DEL COMPARTO mq.	VOLUME MAX AMMESSO mc.	RAPPORTO COPERTURA MAX AMMESSO mq/mc	ALTEZZA MAX AMMESSO ml.	AREA A PARCH.% SU SUP. DEL COMPARTO *	ALBERATURE n/100 mq. DI SUPERF. DEL COMPARTO
DTB 2	14.000	10.000	20%	9,50	15%	2

Era prevista l'attuazione degli interventi, nel caso specifico, mediante un progetto unitario attuativo.

A tal proposito, giova ricordare la definizione di "albergo" secondo quanto riportato nella *Legge Regionale del 23*

marzo 2000, n. 42 – Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo e s.m.i.

Art. 26 - Alberghi

1. Sono alberghi le **strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e possono disporre di ristorante, bar e altri servizi accessori.**
2. Possono assumere la denominazione di **"motel"** gli alberghi ubicati nel vicinanza di grandi vie di comunicazione o di porti e approdi turistici, i quali risultino attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture e/o delle imbarcazioni. Nei "motel" sono altresì assicurati i servizi di autorimessa, rifornimento carburanti e riparazione.
3. Possono assumere la denominazione di **"villaggio albergo"** gli alberghi caratterizzati dalla centralizzazione dei principali servizi in funzione di più stabili facenti parte di un unico complesso e inseriti in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.
4. Negli alberghi è consentita la presenza di **unità abitative**, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina, **nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40 per cento di quella complessiva dell'esercizio.**

Le "unità abitative", consentite nel limite del 40% della capacità complessiva dell'esercizio, vengono definite all'art. 16 del *Regolamento 23 aprile 2001, n. 18/R – Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo e s.m.i.*

Art. 16 – Unità abitative

1. Si intende per unità abitativa l'insieme di uno o più locali preordinato come autonomo appartamento e destinato all'alloggio della clientela. Ciascuna unità abitativa deve risultare direttamente accessibile da corridoi o da altre aree comuni mediante porta munita di serratura.
2. Ogni unità abitativa deve essere fornita di servizio autonomo di cucina e di almeno un locale bagno riservato.

In data 02.03.2001 la ██████████ presentava la richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di "Nuova costruzione di complesso turistico alberghiero denominato "La Ragnaia" comprensivo di proprie attrezzature e servizi e formazione di opere di urbanizzazione primaria".

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 09.06.2003 (Allegato 8) veniva approvata la richiesta di intervento edilizio cui seguiva, in data 18.05.2004, la stipula di una **Convenzione tra il Comune di Rosignano Marittimo e la soc. La ██████████** (Allegato 9) per l'attuazione del progetto di "Intervento per la esecuzione di opere occorrenti per la realizzazione del complesso turistico alberghiero "La Ragnaia" e relative opere di urbanizzazione primaria in Castiglioncello località "La Ragnaia" (rogito Notaio Antonella Busseti – Rep. 20959 – trascritto a Livorno in data 26.05.2004 R.P.9529).

La suddetta Convenzione prevede, tra l'altro, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi compresa la viabilità in prosecuzione di Via Boldini e la successiva cessione delle stesse al Comune; per maggiori dettagli si rimanda alla lettura della Convenzione stessa.

La durata della convenzione era fissata in 10 anni, successivamente prorogata di ulteriori 3 anni ai sensi della Legge 09.08.2013 n. 98 di conversione del D.L. 21.06.2013, come da comunicazione del Comune di Rosignano Marittimo del 25.02.2014 (Allegato 10); **il termine di validità della Convenzione risulta dunque fissato al 17.05.2017.**

In data 13.04.2006 il Comune di Rosignano Marittimo rilasciava il Permesso di Costruire n. 232/2006 (Allegato 11); i dati di progetto risultavano i seguenti:

PARCHEGGI PRIVATI IN PROGETTO (mq)	ALBERATURE IN PROGETTO (n.)	RAPPORTO DI COPERTURA IN PROGETTO	SUPERFICIE DEL LOTTO (mq)	VOLUME IN PROGETTO (mc)	SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO (mq)
2111,00	230	19,8%	14000	9855,75	2726,08

La ██████████ non dava corso ai lavori e il Comune di Rosignano Marittimo, accertatone il mancato inizio nei termini stabiliti per legge, dichiarava, con Provvedimento n. 617 del 07.08.2008 (Allegato 12), la decadenza del suddetto Permesso di Costruire.

Il vigente Piano Strutturale ha fatto salvo l'intervento già convenzionato e il Regolamento Urbanistico vigente inserisce il lotto tra le "Aree o edifici per funzioni turistico-ricettive e intrattenimento" con Piano Attuativo¹ convenzionato vigente, richiamando la relativa disciplina dell'area in Allegato 4 alle N.T.A. (Allegato 13).

In data 07.02.2012 la ██████████ presentava un nuovo progetto (pratica Edilizia n. 680/2012) per la "Realizzazione di un Centro Turistico Ricettivo denominato "La Ragnaia", costituito da n. 8 unità immobiliari a destinazione alberghiera con annessi ristorante, autorimessa, piscina e campi sportivi polivalenti".

Nel corso dell'istruttoria, il Comune e gli Enti preposti a esprimere i propri pareri richiedevano numerose integrazioni alla pratica.

A seguito dell'intervenuto fallimento della società istante, il Comune, con comunicazione del 14.04.2014 (Allegato 14), sospendeva l'iter autorizzativo e successivamente, acquisito il parere non favorevole espresso dal Comando dei Vigili del Fuoco in data 20.06.2014 inerente la prevenzione incendi, rigettava l'istanza con Provvedimento n. 37/SUAP del 08.07.2014 (Allegato15).

Si fa presente che, come riportato nella scheda di istruttoria della pratica edilizia di cui sopra, **l'intervento di realizzazione del complesso ricettivo è assentibile fino alla data di scadenza della convenzione.**

¹ Si tratta in realtà di Convenzione Edilizia

Va comunque precisato che è in corso di formazione il nuovo Piano Operativo Comunale (che sostituisce il Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 65/2014) e, pertanto, occorrerà verificare le nuove previsioni per l'area in oggetto, eventualmente aggiornando la valutazione.

Il mappale 80 è invece inserito all'interno delle "Aree prevalentemente non edificate (apne)" integrative della risorsa insediativa.

7. Regolarità edilizia/urbanistica

Villa Magrini (Fg. 63, mapp.le 81, subb. da 1 a 11)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e ha subito trasformazioni con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 25/1979 del 18.02.1980** (Allegato 16)

Ristrutturazione interna di un fabbricato urbano per la formazione di 12 appartamenti

- **Concessione edilizia in sanatoria del 13.06.1997 (Condono Edilizio Legge n. 47/1985)** (Allegato 16)

Rif. Domanda condono del 29.03.1986 – prot. 7739 – n. progr. 0314037403 – n. ordine 2340/86

Modifiche interne agli undici appartamenti – Costruzione di quattro finestre e spostamento di un'altra – Cambio d'uso dei locali sottotetto in vani abitabili negli interni 7/8/9/10/11 – Modifiche interne all'appartamento interno 8 – Nuova costruzione scala interna per accedere ai locali sottotetto negli interni 7/9/10/11 – Spostamento della scala di accesso al torrino interno n. 8 – Eliminazione delle cantine al piano seminterrato, eliminazione delle scale di accesso alla medesima – Sistemazione marciapiede.

Risulta inoltre agli atti:

- C.I.L.A. n. 65/2011 del 21.01.2011 Prot. 2078

Interventi di Manutenzione straordinaria "Villa Magrini"

Le opere previste nella suddetta comunicazione, consistenti nella riqualificazione dell'immobile (rifacimento impianti, finiture, etc.), non sono state eseguite.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi emergono, rispetto al titolo edilizio di riferimento (Concessione edilizia in sanatoria del 13.06.1997), le seguenti difformità:

1. sub. 6: la cucina, prevista come angolo cottura nel soggiorno, è collocata nel locale destinato a lavanderia;
2. lievi differenze dimensionali nei locali interni.

Si precisa comunque che quanto sopra non influisce sulla sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Non è stato rinvenuto agli atti alcun Certificato o Attestazione di Abitabilità.

Fabbricato A (Fg. 63, mapp.le 81, subb. 12 e 13)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e ha subito trasformazioni con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia in sanatoria del 27.12.1995 (Condono Edilizio Legge n. 47/1985)** (Allegato 16)

Rif. Domanda condono del 29.03.1986 – prot. 7739 – n. progr. 0314037403 – n. ordine 2340/86

Cambio di destinazione d'uso da garage a due appartamenti

Risulta inoltre agli atti:

- C.I.L.A. n. 65/2011 del 21.01.2011 Prot. 2078

Interventi di Manutenzione straordinaria "Villa Magrini"

Le opere previste nella suddetta comunicazione, consistenti nella riqualificazione dell'immobile (rifacimento impianti, finiture, etc.), non sono state eseguite.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi emergono, rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio di riferimento (Concessione edilizia in sanatoria del 27.12.1995), alcune lievi differenze nelle misure indicate che comunque non influiscono sulla sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Non è stato rinvenuto agli atti alcun Certificato o Attestazione di Abitabilità.

Fabbricato B (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 14)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e ha subito trasformazioni con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione edilizia n. 26/1979 del 20.04.1982** (Allegato 16)

Ristrutturazione di un fabbricato urbano per il suo miglioramento igienico e funzionale.

Risulta inoltre agli atti:

- C.I.L.A. n. 65/2011 del 21.01.2011 Prot. 2078

Interventi di Manutenzione straordinaria "Villa Magrini"

Le opere previste nella suddetta comunicazione, consistenti nella riqualificazione dell'immobile (rifacimento impianti, finiture, etc.), non sono state eseguite.

Dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi emergono, rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio di riferimento (Concessione edilizia n. 26/1979 del 20.04.1982), le seguenti difformità:

1. non è stato realizzato il tramezzo di separazione tra il tinello e il soggiorno;
2. lievi differenze dimensionali nei locali interni.

Si precisa comunque che quanto sopra non influisce sulla sostanziale regolarità edilizia dell'immobile.

Non è stato rinvenuto agli atti alcun Certificato o Attestazione di Abitabilità.

Fabbricato C (Fg. 63, mapp.le 81, sub. 15)

Il fabbricato è stato costruito in epoca remota (già presente nella mappa catastale al 1940) e non ha subito trasformazioni che avrebbero necessitato di titolo edilizio.

8. Servitù, vincoli, etc.

Servitù

Atto Notaio Aldo d'Abramo del 06.06.1978 Rep. 11073, trascritto a Livorno il 12.06.1978 R.P. 4002

- Servitù di passaggio agricolo per la coltivazione del fondo di cui al fg. 63 particella 95 esercitata sulla particella 98 (oggi soppressa, ha originato e/o variato le part. 2767 e 2768), sul tratto confinante con le part. 205 e 949.
- Servitù di attraversamento delle aree non coperte da fabbricati per eventuali allacci ad acquedotti, condotte gas, linee elettriche, telefoniche e fognature relative alla lottizzazione dei terreni di proprietà della venditrice [REDACTED] di cui alla convenzione stipulata tra essa venditrice e il Comune di Rosignano (Atto Notaio Guido Redanò del 22.10.1976).

Atto Notaio Gaetano d'Abramo del 25.09.2003 Rep. 40536/8572, trascritto a Livorno il 17.10.2003 R.P. 102010

- Servitù di passo a piedi e con ogni mezzo nonché di attraversamento con tubazioni e canalizzazioni di ogni genere

a favore della confinante residua proprietà dei venditori [REDACTED] gravante sui terreni di cui al foglio 63 particelle 2918 e 2835 (oggi soppressa, ha originato e/o variato le part. 2904, 2905, 2906) oggetto della compravendita.

Atto Notaio Gaetano d'Abramo del 25.09.2003 Rep. 40536/8572, trascritto a Livorno il 17.10.2003 R.P. 102011

- Servitù di passo a piedi e con ogni mezzo nonché di attraversamento con tubazioni e canalizzazioni di ogni genere a favore della confinante residua proprietà dei venditori ([REDACTED]), gravante sui terreni di cui al foglio 63 particelle 2833, 2836 e 2906 oggetto della compravendita.

Atto Notaio Gaetano d'Abramo del 25.09.2003 Rep. 40536/8572, trascritto a Livorno il 17.10.2003 R.P. 102012

- Servitù di passo a piedi e con ogni mezzo nonché di attraversamento con tubazioni e canalizzazioni di ogni genere a favore della confinante residua proprietà dei venditori [REDACTED], gravante sui terreni di cui al foglio 63 particelle 2915 oggetto della compravendita.

Vincoli

Il compendio è posto in area soggetta a **vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, vincolo sismico**.

Villa Magrini non è inserita tra gli immobili soggetti a specifici provvedimenti di tutela (vincolo) ma è comunque classificato come "Edificio di valore storico da tutelare" (Vd. Paragrafo 6 "Inquadramento urbanistico").

Risultano inoltre:

- **Atto di Vincolo** (Atto Notaio Aldo d'Abramo del 08.01.1980, trascritto a Livorno il 01.02.1980 R.P. n. 639) con il quale la soc. La Ragnaia, al fine di ottenere l'approvazione della variante al progetto di ristrutturazione di Villa Magrini, ha vincolato "*come area di rispetto di pertinenza della villa stessa, senza suddivisioni interne, l'area di parco distinta al catasto rustico in foglio 63, particelle 98, 81 in parte, 99 in parte, il tutto di mq. 14.830 catastali, e distinta con bordo colore rosso sulla planimetria allegata*" (Allegato 17).
Si rileva che la pianificazione urbanistica successiva ha inserito parte del parco suddetto tra le "Aree o edifici per funzioni turistico ricettive".

Dal Permesso di Costruire n. 232/2006 inerente la realizzazione del complesso turistico, risulta inoltre:

- **Atto Unilaterale d'Obbligo** (Atto Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 21.12.2004, rep. 74728): vincolo ventennale di destinazione d'uso alberghiera, a decorrere dalla data di agibilità della struttura.

Tale Atto d'Obbligo non risulta trascritto.

Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano liberi.

9. Conformità catastale

Come già specificato nel Paragrafo 2, nei sopralluoghi effettuati è stata riscontrata l'esistenza di un ulteriore immobile non censito al Catasto Fabbricati, ma indicato sia nella mappa catastale che negli estratti riportati nelle planimetrie. Si tratta del fabbricato in cui sono collocati gli odierni subb. 15 e 16 che, dalle ricerche effettuate dalla scrivente, è emerso essere presente, nella medesima consistenza attuale, nella planimetria catastale datata 1940 che rappresentava l'intera particella 81 (Allegato 4).

A seguito del frazionamento della particella 81, avvenuta nei primi anni '80, a tale immobile, probabilmente per mera dimenticanza in quanto non interessato da pratiche edilizie, non è stato attribuito alcun subalterno.

La scrivente ha quindi provveduto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, all'accatastamento dello stesso e alla redazione della relativa planimetria.

E' inoltre già stato evidenziato che nella mappa catastale è rappresentato un ulteriore piccolo fabbricato che non risulta essere accatastato (ved. Par. 2).

Tuttavia, stante la presenza di folta vegetazione infestante con rovi in tale parte di terreno, non è risultano possibile appurare né l'effettiva presenza del manufatto, né eventualmente rilevarne la consistenza.

Qualora, a seguito della pulizia dell'area, dovesse emergere l'effettiva presenza del manufatto riportato nella mappa catastale, si dovrà procedere all'accatastamento dello stesso; in caso contrario risulterà necessario procedere all'aggiornamento della mappa.

Eccezion fatta per quanto sopra specificato, i dati catastali e le planimetrie attualmente depositati in catasto sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili in oggetto, non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

10. Stima dei beni immobili

E' richiesto alla scrivente di fornire un giudizio di stima dei beni immobili in precedenza descritti, individuando il più probabile “**valore di mercato**” ad essi attribuibile, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici del mercato.

A seguito delle indagini condotte si sono evidenziati elementi di natura economica e commerciale assai varia per i due lotti, quindi, considerate le caratteristiche degli immobili, si ritiene che le previsioni di valori maggiormente congrue si possano raggiungere adottando, per i due lotti, differenti criteri di stima, e più precisamente:

- metodo diretto per comparazione, relativamente al Lotto 1 costituito dai fabbricati e relative pertinenze e adiacenze;
- metodo indiretto a valore di trasformazione, relativamente al Lotto 2 costituito da terreni a vocazione edificatoria.

LOTTO 1 - Fabbricati e relative pertinenze e adiacenze

Catasto fabbricati: fg. 63, mappale 81, subb. da 1 a 15

Catasto terreni: fg. 63, mappali 78 – 79 – 2767 – 81 parte

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata utilizzando il **metodo diretto** per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito di Castiglioncello per immobili similari a quelli oggetto di stima.

Sono pertanto stati consultati gli operatori del settore del luogo, reperiti e analizzati i dati relativi a compravendite e trattative in essere, esaminate le tendenze del mercato immobiliare locale.

Sono inoltre stati valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, per il 1° semestre 2016, indica valori di mercato unitari di € 2.100 / € 2.900 per le abitazioni civili in normale stato di conservazione, mentre per le ville e villini, nel medesimo stato di conservazione, i valori salgono a € 2.500 / € 3.600.

Elementi di rilievo nella formazione del giudizio di stima risultano essere i seguenti:

- la tipologia dei beni, costituiti in prevalenza da appartamenti inseriti in una villa storica di pregio;
- la presenza di parti comuni significative, quali l'ampio parco che circonda i fabbricati, non suscettibili di

autonoma valutazione ma concorrenti a determinare il valore complessivo dei beni;

- le potenzialità dei beni, derivanti dalla presenza di un contesto storico e signorile;
- il livello di manutenzione, con i conseguenti costi che dovranno essere sostenuti per le opere di ristrutturazione;

I risultati della ricerca, operate le dovute proporzioni con incrementi e detrazioni per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e, in particolare, di quanto sopra specificato, hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale. Si specifica che quest'ultima è determinata apportando opportuni coefficienti correttivi alle diverse superfici che compongono le unità immobiliari, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e, ove esse siano carenti o non applicabili, seguendo la prassi estimale.

Considerato quanto sopra esposto, si assumono i seguenti valori unitari:

Per le unità immobiliari poste nella villa	Valori di mercato unitario V_{MU}	3.100	€/mq.
Per le unità immobiliari poste nei fabbricati A e B	Valori di mercato unitario V_{MU}	2.100	€/mq.
Per le unità immobiliari poste nel fabbricato C	Valori di mercato unitario V_{MU}	1.000	€/mq.
Terreni	Valori di mercato unitario V_{MU}	10 - 20	€/mq.

Come già espresso, i valori sopra indicati tengono conto della presenza del parco esterno che, non essendo dotato di autonomia funzionale e catastale, non è oggetto di indipendente valutazione ma contribuisce a qualificare i fabbricati e, di conseguenza, contribuisce a determinarne il valore.

I terreni che completano il lotto sono stati valutati tenendo conto delle previsioni urbanistiche per gli stessi nonché della loro funzionalità in rapporto ai fabbricati e dello stato in cui si trovano.

Sulla base di quanto sopra illustrato e come dettagliato nei prospetti riportati nella seguente Appendice 1 al paragrafo, si ottiene un valore di mercato V_M del Lotto 1 pari a **€ 3.442.160,00**, che in cifra tonda diviene:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

€ 3.440.000,00

Prospetto 1 – Valore di mercato fabbricati

Identificativi catastali		Descrizione	Superficie lorda	Coeff. ponderazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore mercato della parte	Valore mercato totale	
Fg. 63 Part. 81	Subalterno								
VILLA	MAGRINI	sub. 1	Locali piano terra	84,00	1,00	84,00	€ 3.100,00	€ 260.400,00	€ 260.400,00
		sub. 2	Locali piano terra	61,00	1,00	61,00	€ 3.100,00	€ 189.100,00	€ 189.100,00
		sub. 3	Locali piano terra	93,00	1,00	93,00	€ 3.100,00	€ 288.300,00	€ 288.300,00
		sub. 4	Locali piano terra	66,00	1,00	66,00	€ 3.100,00	€ 204.600,00	€ 204.600,00
		sub. 5	Locali piano terra	71,00	1,00	71,00	€ 3.100,00	€ 220.100,00	€ 220.100,00
		sub. 6	Locali piano terra	89,00	1,00	89,00	€ 3.100,00	€ 275.900,00	€ 275.900,00
		sub. 7	Locali piano primo	97,00	1,00	97,00	€ 3.100,00	€ 300.700,00	€ 300.700,00
			Terrazza piano primo	15,00	0,25	3,75	€ 3.100,00	€ 11.625,00	
			Locali sottotetto	38,00	0,50	19,00	€ 3.100,00	€ 58.900,00	
		sub. 8	Locali piano primo	95,00	1,00	95,00	€ 3.100,00	€ 294.500,00	€ 421.600,00
			Locali sottotetto	42,00	0,50	21,00	€ 3.100,00	€ 65.100,00	
Locali torretta	20,00		1,00	20,00	€ 3.100,00	€ 62.000,00			
sub. 9	Locali piano primo	71,00	1,00	71,00	€ 3.100,00	€ 220.100,00	€ 294.500,00		
	Locali piano sottotetto	48,00	0,50	24,00	€ 3.100,00	€ 74.400,00			
sub. 10	Locali piano primo	75,00	1,00	75,00	€ 3.100,00	€ 232.500,00	€ 220.100,00		
	Locali piano sottotetto	55,00	0,50	27,50	€ 3.100,00	€ 85.250,00			
sub. 11	Locali piano primo	73,00	1,00	73,00	€ 3.100,00	€ 226.300,00	€ 232.500,00		
	Locali piano sottotetto	31,00	0,50	15,50	€ 3.100,00	€ 48.050,00			
FABBRICATI ESTERNI	A	sub. 12	Locali piano terra	35,00	1,00	35,00	€ 2.100,00	€ 73.500,00	€ 110.880,00
			Locali soppalco	16,00	1,00	16,00	€ 2.100,00	€ 33.600,00	
			Ripostiglio esterno	6,00	0,30	1,80	€ 2.100,00	€ 3.780,00	
	sub. 13	Locali piano terra	35,00	1,00	35,00	€ 2.100,00	€ 73.500,00	€ 110.880,00	
		Locali soppalco	16,00	1,00	16,00	€ 2.100,00	€ 33.600,00		
		Ripostiglio esterno	6,00	0,30	1,80	€ 2.100,00	€ 3.780,00		
B	sub. 14	Locali piano terra	77,00	1,00	77,00	€ 2.100,00	€ 161.700,00	€ 161.700,00	
C	sub. 15	Locali piano terra	16,00	1,00	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	
	sub. 16	Locali piano primo	16,00	1,00	16,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	
VALORE DI MERCATO TOTALE DEI FABBRICATI								€ 3.323.260,00	

Prospetto 2 – Valore di mercato terreni

Identificativi castatali		Descrizione	Superficie catastale	Valore unitario	Valore mercato della parte	Valore mercato totale
Fg. 63	Part.					
Fg. 63	Part. 2767	Terreno con percorso di accesso	4330	€ 20,00	€ 86.600,00	€ 86.600,00
Fg. 63	Part. 78 e 79	Terreno retrostante la villa	3230	€ 10,00	€ 32.300,00	€ 32.300,00
VALORE DI MERCATO TOTALE DEI TERRENI						€ 118.900,00

LOTTO 2 - Terreni

Catasto terreni: fg. 63, mappali 80 – 99 – 2768 – 2833 – 2836 – 2906 – 2915 – 2918 – 81 parte

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in oggetto, in assenza di recenti dati di mercato sufficienti ed attendibili relativi a compravendite aventi per oggetto trasferimento di terreni simili e quindi nell'impossibilità di utilizzare il metodo di stima diretto sintetico comparativo, si farà riferimento all'aspetto economico del valore di trasformazione, utilizzato quale **metodo di stima indiretto** per la determinazione di quanto richiesto.

Il criterio di stima del valore di trasformazione, si traduce nella differenza tra il valore del bene ottenuto dalla trasformazione e i costi sostenuti per la trasformazione stessa comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento, in ragione del rischio di mercato.

L'ipotesi progettuale di trasformazione urbanistico/edilizia da considerare sarà quella tecnicamente possibile ed amministrativamente consentita attuata da un imprenditore ordinario.

Nel caso in esame, si farà riferimento alla realizzazione di strutture a destinazione turistico ricettiva.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_M = V_T + (K + U_P)$$

con:

V_M	valore di mercato attuale dell'immobile da realizzare;
V_T	valore di mercato attuale del terreno, incognita da determinare;
K	costi attuali correlati all'intero processo di trasformazione;
U_P	utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

La suddetta operazione di somma algebrica va rapportata cronologicamente, scontando all'attualità i ricavi e i costi che maturano in futuro, attraverso il coefficiente di attualizzazione.

La formula generale per il calcolo del valore di trasformazione, che tiene conto del tempo di trasformazione e che verrà adottata nel procedimento, diventa quindi la seguente:

$$V_M / q^n = V_T + (K + U_P) / q^n$$

Con:

q = (1 + r)	montante annuale;
r	saggio di attualizzazione;
n	tempo della normale trasformazione.

La stessa, esplicitata in forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_M / q^n = V_T + \{(C_{TC} + O_C + O_P + S_G + S_C + O_{AT} + O_{FT} + O_{FAT}) + U_P\} / q^n$$

I simboli dei termini che compongono **K**, riferiti al tempo finale del processo produttivo, assumono i seguenti significati:

C_{TC}	costo tecnico di costruzione
O_C	oneri concessori, di urbanizzazione primaria e secondaria e contributi sul costo di costruzione
O_P	oneri professionali
S_G	spese generali
S_C	spese di commercializzazione
O_{AT}	oneri acquisto terreno
O_{FT}	oneri finanziari sul costo di trasformazione
O_{FAT}	oneri finanziari sul costo di acquisto del terreno.

Ciascuno dei termini sopra indicati è costituito, in via generale, da un insieme di capitali, erogati o percepiti in tempi diversi dall'imprenditore-promotore all'interno dell'orizzonte temporale complessivo dell'operazione immobiliare, opportunamente riallineati cronologicamente e sommati fra loro.

La tabella che segue riporta, per ciascun fattore, i costi elementari che lo compongono e le relative descrizioni.

Descrizione	Formula	Fattori Elementari	Descrizione Sintetica
Costo Tecnico di Costruzione	$C_{TC} = C_V + C_{SE}$	C _V C _{SE}	costo di costruzione volumi fuori terra e interrati costo di sistemazione superfici esterne
Oneri concessori	$O_C = O_U + O_{CC}$	O _U	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
		O _{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione
Costi generali di gestione	$C_G = O_P + S_G + S_C$	O _P	onorari professionali per progettazione, direzione lavori, collaudi.
		S _G	spese generali
		S _C	spese di commercializzazione
Oneri finanziari Oneri indiretti Utile del promotore	$O_F + O_{IA} + O_{FA} + U_P$	O _{FT}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione
		O _{IA}	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare, in % di VT
		O _{FA}	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare, in % di VT incognito
		U _P	utile del promotore dell'operazione immobiliare di trasformazione

Tabella 1

Si considera che la durata dell'operazione immobiliare, riferita all'acquisizione del terreno e alla trasformazione dello stesso in destinazione alberghiera, sia pari complessivamente a 5 anni; tale periodo temporale può essere suddiviso in tre fasi principali, espresse in mesi, secondo quanto riportato nella tabella che segue:

Fase	Denominazione	Descrizione	Durata
n ₁	fase preliminare	periodo di tempo relativo al procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e fasi interlocutorie	1 anno
n ₂	fase di costruzione	periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione	3 anni
n ₃	fase di commercializzazione	periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di costruzione e la data di vendita del bene	1 anno

Tabella 2

I flussi delle somme corrispondenti ai costi dei principali fattori produttivi sono cadenzati, all'interno delle fasi sopra descritte, dalla seguente tempistica di dettaglio:

Tempi	Dettaglio Voci	
	Simbologia	Descrizione
Momento iniziale	0	Acquisto del Terreno da trasformare e relativi Oneri di Acquisto
1 anno	n ₁	30% del Costo Tecnico di Trasformazione
3 anni	n ₁ + (2/3) n ₂	70% del Costo Tecnico di Trasformazione
2 anni	n ₁ + (1/3) n ₂	Oneri Concessori
1 anno	n ₁	30% dei Costi di Gestione della Trasformazione
3 anni	n ₁ + (2/3) n ₂	70% dei Costi di Gestione della Trasformazione
5 anni	n ₁ + n ₂ + n ₃	Valore di Mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione
5 anni	n ₁ + n ₂ + n ₃	Utile del Promotore

Tabella 3

Determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile

Come detto, la destinazione d'uso dei fabbricati realizzabili, compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico e della Convenzione in essere, è quella alberghiera.

La determinazione dei parametri dimensionali avviene con riferimento al progetto presentato dalla ██████████ ██████████ convenzionato e quindi autorizzato (P.d.C. 232/2006), in quanto quello più recente presentato dalla ██████████ ██████████ non ha portato a compimento l'iter.

I dati dimensionali risultano i seguenti:

Superficie terreno	14000 mq
Volume massimo fuori terra	9856 mc
Volume entro terra	11566 mc
Volume complessivo	21422 mc

Considerando una altezza di interpiano pari a m. 3.20, media tra il piano terra e i piani superiori, che i fabbricati si sviluppino su tre piani e che la superficie significativa ai fini dell'intervento sia pari a quella indicata nel vecchio PRG, ossia mq. 14.000, le superfici da considerare risultano le seguenti:

Superficie fuori terra	3080 mq.
Superficie interrata	3614 mq.
Superficie terreno residua	12500 mq.

Tipologia di albergo

L'offerta ricettiva a Castiglioncello e, in generale, nella Costa degli Etruschi, è caratterizzata da un livello qualitativo di tipo medio, con strutture piuttosto datate.

Il futuro albergo, considerando che:

- si tratta di una nuova costruzione, e quindi le previsioni progettuali potrebbero prevedere la dotazioni di servizi alla clientela quali SPA, ristorante, solarium, e quant'altro il soggetto investitore decidesse di realizzarvi,
- è posto in buona posizione,
- ha ottima disponibilità di aree esterne,

può senza dubbio aspirare ad una qualificazione a 4/5 stelle e posizionarsi quindi in un segmento di mercato carente nella zona.

Criterio di valutazione

Usualmente per le valutazioni di fabbricati di tipo alberghiero vengono utilizzati procedimenti di tipo reddituale, sviluppati attraverso l'attualizzazione dei flussi di cassa.

Tali procedimenti, tuttavia, sono ben applicabili ad alberghi già esistenti e in attività, per i quali flussi di cassa sono noti, mentre risultano affetti da troppe incertezze nel caso, come quello in esame, in cui gli elementi di indeterminatezza legati a scelte progettuali e gestionali sono molteplici.

Pertanto, anche se la particolare tipologia di bene è caratterizzata, in generale, da un mercato piuttosto ristretto con numero di transazioni ridotte, è comunque più conveniente utilizzare il metodo diretto per comparazione con immobili aventi analoga destinazione.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito di Castiglioncello ma estendendo la ricerca, considerata la particolarità dei beni oggetto di valutazione, all'intera fascia di territorio che si sviluppa lungo la Costa degli Etruschi.

Si è quindi proceduto a:

- reperire e analizzare i dati relativi a trattative di compravendita;

- raccogliere informazioni su strutture ricettive in vendita;
- consultare gli operatori del settore del luogo;
- acquisire informazioni dalla stampa specializzata;
- analizzare il trend del mercato immobiliare di riferimento (residenziale), sia in loco che attraverso i dati messi a disposizione dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Come parametri di riferimento a base delle considerazioni sono stati esaminati:

- la consistenza delle strutture, valutando la superficie costruita, la superficie esterna, il numero di camere, i servizi disponibili, i posti auto;
- le caratteristiche costruttive, valutando la qualità edilizia e l'epoca di realizzazione;
- l'ubicazione, valutando il maggiore o minore apprezzamento turistico del sito.

La ricerca ha consentito, fatte le dovute proporzioni con incrementi e detrazioni per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (in particolare zona di ubicazione, dotazione di servizi che influiscono sulla redditività dell'albergo, caratteristiche costruttive, vetustà, etc.), di determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie lorda edificabile; si specifica che, nel caso in oggetto, tale termine di raffronto risulta maggiormente significativo rispetto al parametro "camere", spesso utilizzato in valutazione di questo genere, in virtù dell'indeterminatezza delle scelte progettuali e gestionali.

Considerato quanto sopra esposto, si assumono i seguenti valori unitari:

Valori di mercato unitario V_{MU} 2600 €/mq.

Sulla base di quanto sopra, si determina il valore di mercato del bene finito con la seguente formula:

$$V_M = \sum S_C \cdot V_{MU}$$

Con:

S_C superficie commerciale, calcolata applicando alle superfici lorde opportuni coefficienti di ponderazione;

Il più probabile valore di mercato complessivo del bene trasformato pari a □ **13.391.950,00**, come esplicitato nella tabella a seguire.

	Volume mc	Altezza media di interpiano m	Superficie mq	Coefficienti di ponderazione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Locali fuori terra	9856	3,2	3080	100%	3080	€ 2.600,00	€ 8.008.000,00
Locali interrati	11566	3,2	3614	40%	1445,75	€ 2.600,00	€ 3.758.950,00
Terreno residua			12500	5%	625	€ 2.600,00	€ 1.625.000,00
VALORE TOTALE							€ 13.391.950,00

Tabella 4

Determinazione dei più probabili costi legati alla trasformazione

Costo tecnico di costruzione

Il costo tecnico di costruzione è dato, ordinariamente, dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- costo di costruzione delle superfici coperte C_{SC}
- costo di sistemazione delle aree esterne C_{SE}

In generale, in assenza di una progettazione di dettaglio, supportata da scelte gestionali, alla quale fare riferimento, i costi possono essere individuati attraverso un procedimento sintetico comparativo individuando un parametro unitario, calcolando la consistenza dell'opera di futura realizzazione e applicando ad essa un costo unitario parametrico.

Nel caso specifico, in ragione della tipologia e delle caratteristiche costruttive dei fabbricati realizzabili (strutture alberghiere a 4/5 stelle), si è proceduto, per la determinazione del più probabile costo di costruzione degli stessi, a rilevare i costi unitari per tipologie edilizie simili.

Si è quindi fatto riferimento a riviste specializzate nel settore alberghiero, pubblicazioni, elaborazioni di Ordini e Collegi professionali della Toscana, dalle quali si ricava un costo medio² oscillante tra 500 €/mc a 570 €/mc.

Nel caso in esame, considerando la morfologia del terreno e le dimensioni dell'opera, si assume **costo medio unitario di costruzione per i volumi fuori terra pari a 530 €/mc**; per i **volumi interrati** il costo di costruzione unitario può essere assunto pari al **50%** di quello sopra indicato per volumi fuori terra.

² A solo titolo di esempio:

Ordine Ingegneri di Grosseto: 514 €/mc per alberghi con volumetria superiore a 3000 mc, volumi interrati al 50% (anno 2016).
Ordine Architetti di Grosseto: 514 €/mc per alberghi con volumetria superiore a 3000 mc, volumi interrati al 50% (anno 2016).
Ordine Architetti di Firenze: 1908 €/mq di SUL (anno 2012). [N.B. I costi per unità di volume risultano inferiori a quelli per unità di SUL in virtù delle differenti incidenze e modalità di calcolo dei due parametri]

Il **costo di sistemazione delle aree esterne** viene assunto pari a **50 €/mq.**, in ragione delle dimensioni dell'area e comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria.

Il costo tecnico di costruzione complessivo risulta pari a **€ 8.913.670,00**, come esplicitato nel Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 al presente paragrafo (pag. 51).

Oneri concessori (Oc)

Gli oneri concessori sono rappresentati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione.

Si specifica che gli oneri inerenti l'urbanizzazione primaria vengono considerati completamente assolti dai disposti della Convenzione stipulata tra il Comune e ██████████ che prevede la diretta realizzazione di tali opere (quantificate nell'anno 2003 pari a € 198.836,63).

Per il calcolo dei rimanenti oneri concessori è possibile fare riferimento a quanto già determinato in sede di rilascio del Permesso di Costruire n. 232/2006, previo aggiornamento mediante indice ISTAT dei Costi di Costruzione dei fabbricati residenziali (01.2006 – 01.2016) pari al 19.8% (sostanzialmente congruente con l'incremento degli importi unitari degli oneri operati dal Comune di Rosignano Marittimo dall'anno 2006 all'anno 2016).

In tale sede, come esplicitato nel suddetto P.d.C., risultavano € 78.156,10 per l'urbanizzazione secondaria e € 384.335,40 per il contributo del costo di costruzione.

Gli oneri concessori alla data odierna risultano dunque complessivamente pari a **€ 554.064,82**, come esplicitato nel Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 a conclusione del paragrafo (pag. 51).

Oneri professionali e spese tecniche (Op)

I costi tecnici sono relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere; tali costi sono correlati al costo di tecnico di costruzione con una percentuale che, usualmente, varia tra il 7% e il 10% in relazione alle dimensioni e alla tipologia di intervento.

Nel caso specifico, si ritiene congruo assumere una percentuale pari al **7% di C_{TC}**, in ragione delle notevoli dimensioni dell'intervento.

Gli oneri professionali e spese tecniche risultano complessivamente pari a **€ 623.956,90**, come esplicitato nel

Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 a conclusione del paragrafo (pag. 51).

Spese generali e di amministrazione (S_G)

Le spese generali e di amministrazione rappresentano tutti i costi di produzione non direttamente conducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese di azienda e spese di cantiere.

Vengono usualmente individuate in ragione del **2% di C_{TC} + O_C**.

Le spese generali e di amministrazione risultano complessivamente pari a **€ 189.354,70**, come esplicitato nel Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 a conclusione del paragrafo (pag. 51).

Spese di commercializzazione (S_C)

Le spese di commercializzazione del prodotto finito si considerano commisurati al valore del prodotto finito, secondo gli usi ordinari del mercato di riferimento.

Vengono usualmente individuate in ragione del **1% di V_M**.

Le spese di commercializzazione risultano complessivamente pari a **€ 133.919,50**, come esplicitato nel Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 a conclusione del paragrafo (pag. 51).

Oneri di acquisto del terreno (O_{AT})

Tali oneri sono legati, da un lato, agli onorari professionali del notaio e alle spese inerenti le necessarie assistenze professionali (perizie, etc.), dall'altro, alle imposte correlate all'acquisto.

La prima quota viene usualmente assunta in una percentuale pari al **2% di V_T incognito**.

La seconda quota, invece, è variabile in virtù della disciplina fiscale sulle cessioni di terreni e assume valori differenti in base alla tipologia di terreno compravenduto (terreno agricolo o edificabile) e alla tipologia di soggetto cedente (con o senza partita I.V.A.).

Nel caso specifico, poiché il terreno oggetto di cessione ha vocazione edificatoria e poiché il soggetto cedente è la

████████████████████ (in fallimento), titolare di partita I.V.A., la cessione sarà assoggettata ad I.V.A.

E' tuttavia ragionevole assumere che anche il soggetto acquirente sia una società (titolare di partita I.V.A.): risulta quindi lecito non computare tale importo tra i costi.

Oneri finanziari (O_F)

Gli oneri finanziari verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale finanziato la nota formula dell'interesse composto:

$$O_F = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C	capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);
d	percentuale di indebitamento;
qⁿ	coefficiente di attualizzazione del montante con q = (1 + i) ;
i	tasso di interesse sul debito;
n	tempo di maturazione dei fattori economici.

Ordinariamente si ipotizza un **ricorso al credito per il 60%** e al **capitale proprio per il restante 40%** degli investimenti complessivi.

Gli oneri finanziari vengono determinati tenendo conto del **tasso "i"** assunto pari al **2,6%**³ e dei diversi tempi n intercorrenti tra il momento in cui sono erogati i vari importi e il termine dell'operazione, sulla base di quanto già fissato in Tabella 3.

Gli oneri finanziari sono composti da una quota legata ai costi di trasformazione **O_{FT}** e da una quota legati ai costi di acquisto del terreno e relativi oneri collegati **O_{FAT}**.

La prima quota risulta complessivamente pari a **€ 436.692,96**, come esplicitato nel Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 a conclusione del paragrafo (pag. 51) mentre la seconda quota, essendo commisurata al valore (costo) del terreno, rimane espressa come **% di V_T incognito**.

Utile del promotore (U_P)

Occorre fare riferimento alla situazione ordinaria in cui un promotore opera al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi venderlo a terzi.

Per la determinazione del profitto lordo viene assunta un'aliquota sul valore di mercato del bene trasformato, che tenga conto dei rischi insiti nell'operazione immobiliare e dei tassi ufficiali annui per impieghi di capitali considerati

³ Riferimento al tasso EURIRS per prestiti con durata media di 5 anni (media novembre 2016, pari a 0,09%), aumentato dello spread applicato a operatori solventi (attualmente mediamente pari a 2,5%).

investimenti privi di rischi.

L'utile del promotore viene ordinariamente fissato nel **10% di V_M** , e risulta pari a **€ 1.339.195,00**, come esplicitato nel Prospetto 2 riportato nell'Appendice 2 a conclusione del paragrafo (pag. 51).

Valore DEL TERRENO (V_T)

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato V_T del terreno in esame si è adottato, come si è detto, il valore di trasformazione che è dato dalla seguente relazione:

$$V_M = V_T + (K + U_P) \rightarrow V_T = V_M - (K + U_P)$$

La differenza tra i ricavi attesi al termine dell'operazione (V_M) e i costi correlati all'intero processo di trasformazione comprensivi della fase di acquisto dell'area ($K + U_P$), va scontata all'attualità attraverso un'analisi da condurre in linea con il principio di permanenza delle condizioni.

Come già in precedenza illustrato, i capitali necessari sono erogati dal promotore/finanziatore in tempi diversi durante l'operazione immobiliare.

Tali capitali vanno quindi riallineati cronologicamente al tempo t_0 mediante un tasso di attualizzazione "r".

Di conseguenza la relazione risolutiva può essere espressa come segue:

$$V_M / q^n = V_T + \{ (C_{TC} + O_C + O_P + S_G + S_C + O_{AT} + O_{FT} + O_{FAT}) + U_P \} / q^n$$

Considerando gli oneri che permangono espressi in funzione dell'incognita V_T , risulta dunque:

$$V_T = \frac{V_M / q^n - \{ (C_{TC} + O_C + O_P + S_G + S_C + O_{FT}) + U_P \} / q^n}{[1 + (t + f) / q^n]}$$

Dove, con la simbologia già in precedenza utilizzata, si definiscono:

C_{TC}	costo tecnico di costruzione
O_C	oneri concessori, di urbanizzazione primaria e secondaria e contributi sul costo di costruzione
O_P	oneri professionali
S_G	spese generali
S_C	spese di commercializzazione
$O_{AT} = t(\%)V_T$	oneri acquisto terreno
t	percentuale corrispondente agli oneri indiretti correlati all'acquisto del terreno
O_{FT}	oneri finanziari sul costo di trasformazione

$O_{FAT} = f(\%)V_T$	oneri finanziari sul costo di acquisto del terreno
f	percentuale corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti correlati all'acquisto del terreno
$1/q^n$	fattore di attualizzazione, con n durata dell'operazione e $q=1+r$
r	tasso di rendimento di investimenti privi di rischio di durata pari a quella dell'operazione.

Poichè tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro.

Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

Considerati i rendimenti dei titoli di stato con durata pari all'orizzonte temporale esaminato⁴, si ritiene ragionevole utilizzare un tasso di attualizzazione r pari a **0,60%**.

Il saggio di sconto va applicato ai tutti i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del singolo costo, come in precedenza definiti.

Attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi, considerando e mettendo in relazione tra loro i parametri tecnico/economici come in precedenza illustrato e come riassunto nei prospetti riportati nella seguente Appendice 2, si ottiene un valore del terreno oggetto di trasformazione V_T pari a **€ 913.258,09**.

Si specifica che tale valore comprende l'intera area perimetrata dall'attuale R.U., e quindi anche le viabilità per le quali è prevista la cessione al Comune.

A tale cifra deve essere aggiunto il valore del terreno di cui al **mappale 80**, esterno alla perimetrazione dell'area edificabile, al quale, considerata la consistenza e la natura del bene, si attribuisce un valore forfettario di **€ 1.000**, congruo con le valutazioni già espresse per terreni aventi analoga destinazione e appartenenti al Lotto 1.

Si ottiene dunque un valore complessivo del lotto 2 pari a **€ 914.258,09**, che in cifra tonda diviene:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

€ 910.000,00

Occorre ribadire che la presente valutazione è valida nelle ipotesi attuali di destinazione urbanistica del bene, che dovranno essere verificate al momento dell'adozione e approvazione della variante al R.U. vigente (Nuovo P.O.C.).

⁴ BTP a 5 anni (asta 28-31.10.2016): rendimento lordo 0,57%

Prospetto 1 – Valore di mercato del bene trasformato (albergo)

	Volume mc	Altezza media di interpiano m	Superficie mq	Coefficienti di ponderazione	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Locali fuori terra	9856	3,2	3080	100%	3080	€ 2.600,00	€ 8.008.000,00
Locali interrati	11566	3,2	3614	40%	1445,75	€ 2.600,00	€ 3.758.950,00
Terreno residua			12500	5%	625	€ 2.600,00	€ 1.625.000,00
VALORE TOTALE							€ 13.391.950,00

Prospetto 2 – Costi diretti e indiretti di costruzione

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE	Simboli	Tasso o aliquota	Incrementi	Costo unitario o di riferimento	Unità di misura	Quantità	Costo totale
Costo di costruzione volumi fuori terra	Cv			€ 530,00	mc	9856	€ 5.223.680,00
Costo di costruzione volumi entro terra				€ 265,00	mc	11566	€ 3.064.990,00
Costo di costruzione opere esterne	CSE			€ 50,00	mq	12500	€ 625.000,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	C_{TC} = C_{SC} + C_{SE}						€ 8.913.670,00
Oneri di urbanizzazione primaria	OUP						a scomputo
Oneri di urbanizzazione secondaria	OUS		19,8%	€ 78.156,10			€ 93.631,01
Contributo Costo di Costruzione	Ccc		19,8%	€ 384.335,40			€ 460.433,81
ONERI CONCESSORI	O_C = OUP + OUS + Ccc						€ 554.064,82
Onorari professionali	OP = %C _{TC}	7%		€ 8.913.670,00			€ 623.956,90
Spese generali e di amministrazione	SG = %(C _{TC} + O _C)	2%		€ 9.467.734,82			€ 189.354,70
Spese di commercializzazione	Sc = %VM	1%		€ 13.391.950,00			€ 133.919,50
COSTI DI GESTIONE	C_G = (OP + SG + Sc)						€ 947.231,10
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE							€ 10.414.965,91

Prospetto 3 – Oneri finanziari

- sui costi diretti e indiretti di costruzione

ONERI FINANZIARI O _{FT}	Simboli	Tasso o aliquota	Tempo a fine periodo n	Costo unitario o di riferimento	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari
Sul costo tecnico di costruzione	Prima erogazione	30%×C _{TC} ×d×q ⁿ	4	€ 8.913.670,00	30%	60%	€ 173.485,13
	Seconda erogazione	70%×C _{TC} ×d×q ⁿ	2	€ 8.913.670,00	70%	60%	€ 197.205,32
Sugli oneri concessori		30%×O _C ×d×q ⁿ	3	€ 554.064,82	100%	60%	€ 26.610,26
Sui costi di gestione	Prima erogazione	30%×C _G ×d×q ⁿ	4	€ 947.231,10	30%	60%	€ 18.435,79
	Seconda erogazione	30%×C _G ×d×q ⁿ	2	€ 947.231,10	70%	60%	€ 20.956,46
TOTALE ONERI FINANZIARI SULLA QUOTA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE FINANZIATI DAL DEBITO							€ 436.692,96

- sull'acquisto del terreno

ONERI FINANZIARI OFAT		Simboli	Tasso o aliquota	Tempo a fine periodo n	Costo unitario o di riferimento	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari
Sul costo del terreno	in % su V _T	OFAT1	2,60%	5	V _T	100%	60%	8,22%
Sugli oneri di acquisto del terreno	in % su V _T	OFAT2	2,60%	5	V _T	2%	60%	0,16%
TOTALE ONERI FINANZIARI SULL'ACQUISTO DEL TERRENO, in % su V_T								8,38%

Prospetto 4 – Utile del promotore

UTILE DEL PROMOTORE		Simboli	Aliquota		Costo unitario o di riferimento	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Utile promotore
Sul Valore di mercato del bene trasformato			10%		€ 13.391.950,00			€ 1.339.195,00
TOTALE UTILE DEL PROMOTORE								€ 1.339.195,00

Prospetto 5 – Attualizzazioni

ATTUALIZZAZIONI		Importo all'erogazione	Tempo da inizio periodo	Fattore di attualizzazione 1/q ⁿ	Aliquota	Valore attualizzato
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato		€ 13.391.950,00	5	0,9705		€ 12.997.323,11
VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO ATTUALIZZATO						€ 12.997.323,11
Costo tecnico di costruzione - prima erogazione		€ 2.674.101,00	1	0,9940		€ 2.658.152,09
Costo tecnico di costruzione - seconda erogazione		€ 6.239.569,00	3	0,9822		€ 6.128.591,15
Oneri concessori		€ 554.064,82	2	0,9881		€ 547.475,40
Costi di gestione - prima erogazione		€ 284.169,33	1	0,9940		€ 282.474,48
Costi di gestione - seconda erogazione		€ 663.061,77	3	0,9822		€ 651.268,46
Oneri finanziari sulla quota dei costi di trasformazione finanziati dal debito		€ 436.692,96	5	0,9705		€ 423.824,73
Utile del promotore sul Valore di mercato del bene trasformato		€ 1.339.195,00	5	0,9705		€ 1.299.732,31
COSTO DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO						€ 11.991.518,61
Oneri di trasferimento relativi al bene da trasformare		2,00%	0	1	2,00%	su V _T
Oneri finanziari sull'acquisto del terreno		8,38%	5	0,9705	8,13%	su V _T
ONERI SUL CAPITALE TERRENO ATTUALIZZATI						10,13% su V_T
VALORE TERRENO ALL'ATTUALITA'						€ 913.258,09

Sulla base di quanto sopra esposto e dei risultati illustrati, si determina un valore complessivo degli immobili di proprietà della soc. Immobiliare dei Principi S.r.l. pari a:

VALORE DI MERCATO TOTALE DEI BENI IMMOBILI

€ 4.350.000,00

11. Assoggettabilità della vendita ad I.V.A.

E' richiesto alla scrivente di indicare *"se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad I.V.A."*.

Sulla base della vigente normativa fiscale occorre dunque, nel caso in oggetto, distinguere tra:

- Terreni edificabili
- Terreni non edificabili
- Fabbricati

La cessione di terreni edificabili

In relazione alle cessioni di terreni edificabili, **è prevista l'applicazione dell'I.V.A., con aliquota del 22%**.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta, è, naturalmente, necessario che l'"edificabilità" del terreno sussista alla data in cui viene effettuata la cessione.

La cessione di terreni non edificabili

Le cessioni aventi ad oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria costituiscono **operazioni escluse dall'IVA** (art. 2, comma 3, lett. c, Decreto I.V.A.).

L'esclusione opera, inoltre, anche nel caso in cui oggetto della cessione sia un terreno solo parzialmente edificabile e la cessione avvenga in base ad un prezzo indistinto (R.M. n. 430065/1991).

In virtù di quanto precede, è evidente che massima attenzione debba essere posta al concetto di edificabilità

Un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Pertanto, un terreno deve considerarsi edificabile:

1. laddove sia considerato tale dal piano regolatore generale;
2. anche se non sia concretamente utilizzabile dal punto di vista edificatorio in virtù dell'assenza degli strumenti attuativi.

Cessione di terreni congiuntamente a fabbricati

Nel caso in cui uno o più terreni vengano ceduti congiuntamente ad un fabbricato, **la cessione degli stessi segue il trattamento relativo al trasferimento del fabbricato laddove i terreni non abbiano un'autonoma classificazione catastale.**

Allorché, invece, sussista una distinta classificazione catastale, occorrerà valutare la sussistenza eventuale di un rapporto di pertinenzialità tra le due diverse tipologie di beni interessati.

In particolare, qualora un terreno costituisca pertinenza di un fabbricato, la cessione relativa al primo avverrà sulla base dei criteri previsti per le cessioni di fabbricati (R.M. n. 384455/1981). Al riguardo, occorre rilevare, inoltre, che, secondo l'Agenzia delle Entrate, le aree scoperte possono considerarsi pertinenti all'immobile principale soltanto se sono censite al catasto fabbricati insieme a quest'ultimo, cioè se sono "graffate" allo stesso (cfr. risoluzione n. 32/2006).

La cessione di fabbricati

Al fine di individuare il concreto trattamento del regime fiscale della cessioni di fabbricati può essere fatto utile riferimento alla Circolare emessa dall'Agenzia Entrate in data 28 giugno 2013 n. 22 (confermata dalla successiva Circolare 21 febbraio 2014 n. 2) ove – tra l'altro – dopo aver precisato la distinzione:

1. tra fabbricati abitativi e strumentali;
2. tra imprese costruttrici e di recupero;

si afferma quanto segue:

"5.1 Fabbricati abitativi

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime

"naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione."

Nel caso specifico, non sussistendo i requisiti di cui ai precedenti punti, **la cessione dei fabbricati abitativi in oggetto seguirà il naturale regime di esenzione da I.V.A.**

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsivoglia chiarimento e/o precisazione che si rendessero necessari.

Carrara, li 06.12.2016

Dott. Ing. Sarah Scaletti

(documento firmato digitalmente)

Elenco allegati

- | | |
|------------|---|
| Allegato 1 | Documentazione catastale <ul style="list-style-type: none">- Visure- Estratto di mappa- Planimetrie catastali- Ricevuta accatastamento subb. 15 e 16 |
| Allegato 2 | Estratto per riassunto atto di nascita di Anna Maria Sacerdote Leonino |
| Allegato 3 | Estratto per riassunto atto di morte di Anna Maria Leonino |
| Allegato 4 | Planimetria catastale di Villa Magrini datata 1940 |
| Allegato 5 | Estratto N.T.A. del R.U. – art. 54 – <i>"Restauro e Risanamento Conservativo"</i> |
| Allegato 6 | Allegato 3 alle N.T.A. del R.U. – <i>Schede patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico.</i> |
| | Allegato 8 alle N.T.A. del R.U. – <i>Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico.</i> |

- Allegato 7 Estratto N.T.A. del R.U. – art. 65 – *“Aree prevalentemente non edificate (apne) integrative della risorsa insediativa”*.
- Allegato 8 Deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 09.06.2003.
- Allegato 9 Convenzione tra il Comune di Rosignano Marittimo e la soc. XXXXXXXXXX
- Allegato 10 Comunicazione del Comune di Rosignano Marittimo del 25.02.2014.
- Allegato 11 permesso di costruire n. 232/2006.
- Allegato 12 Provvedimento n. 617 del 07.08.2008.
- Allegato 13 Estratto Allegato 4 alle N.T.A. del R.U.
- Allegato 14 Comunicazione del Comune di Rosignano Marittimo del 14.04.2014.
- Allegato 15 Provvedimento n. 37/SUAP del 08.07.2014.
- Allegato 16 Titoli edilizi.
- Concessione edilizia n. 25/1979 del 18.02.1980
 - Concessione edilizia n. 26/1979 del 20.04.1982
 - Concessione edilizia in sanatoria del 27.12.1995 (Condono Edilizio Legge n. 47/1985)
 - Concessione edilizia in sanatoria del 13.06.1997 (Condono Edilizio Legge n. 47/1985)
- Allegato 17 Atto di Vincolo del 08.01.1980.
- Allegato 18 Documentazione fotografica.