

A GEA s.r.l. in liquidazione

Alla c.a  
liquidatore e legale rappresentante p.t. Rag. Luca Cecconi,  
Lungarno Gambacorti, 55 Pisa

**PERIZIA DI STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ GEA SRL IN  
LIQUIDAZIONE POSTO ALL'INTERNO DELLA CONVENZIONE URBANISTICA  
PORTO DI PISA A MARINA DI PISA**

A seguito di vostro incarico del 19-09-2022, sono a specificare le mie valutazioni circa la stima del compendio immobiliare di vostra proprietà, posto in Marina di Pisa e ricadente nel piano di recupero, di cui all' Approvazione di delibera Consiglio Comunale n. 89 del 14/12/2006 e della Convenzione stipulata tra il Comune di Pisa e la società Borello Spa il 28/09/2007 rep. n. 54969 (all.3.b.1), successivamente aggiornata con atto integrativo in data 09/10/2013 rep. n. 38180 (all. 3.b.2) che regola l'attuazione del piano stesso.

L'area di proprietà Gea srl in liquidazione, oggetto della presente valutazione e ricadente nel piano di cui sopra, si compone di due particelle censite al catasto terreni ed una censita al catasto fabbricati e sono così individuate:

- 1) catasto terreni comune di Pisa al foglio 66 mappale 386 classe 01 consistenza 114mq RD 0.02€
- 2) catasto terreni comune di Pisa al foglio 66 mappale 387 classe consistenza 46 ma RD 0.01€
- 3) catasto urbano comune di Pisa al foglio 62 mappale 544 cat D7 rendita 6179.48€ ( fabbricato con ampio resede)

Per un totale di circa 5800 mq di area



*Fot 1 Estratto mappa con individuazione compendio di proprietà Gea srl in liquidazione*



Fot 2 Estratto dalla relazione descrittiva del piano di recupero.  
L'area di proprietà Gea srl è in parte destinata a viabilità in parte a UMI 12 con  
destinazione turistico ricettiva.

In data 11-07-2022 la società Namira, attuale attuatrice del piano di recupero e proprietaria in maggioranza dei terreni di cui al piano, ha presentato a Gea offerta scritta per il compendio, alla cifra a corpo di 1.769.000,00€.

Scopo della presente perizia è valutare l'offerta proposta e giudicarla congrua o meno.

Il sottoscritto, nel 2018, è stato incaricato dal G.I. del Tribunale di Pisa, nell'ambito del procedimento concorsuale Boccadarno spa, di redigere perizia sui terreni di proprietà della stessa, ricadenti nel piano di recupero Porto di Pisa.

Nella perizia sono stati riportati anche i valori delle aree, non di proprietà del soggetto attuatore, ma ricadenti nel piano, fra cui le aree di proprietà Gea, allo scopo di valutare l'esposizione di un possibile acquirente che, per realizzare il piano e la convenzione, avrebbe dovuto acquisire tali aree.

Si riporta estratto perizia di cui sopra;

SOMME RICHIESTE DA PROVINCIA (ricorso al Tribunale di Pisa) e dal Comune di Pisa (ricorso al TAR)		
per:		
<b>PROVINCIA DI PISA</b> (crediti aggiornati al 31/05/2018)	Euro	
a) cessione aree ricadenti nel PdR e/o irreversibilmente trasformate	€ 2.426.776,00	
b) indennità di occupazione sino al 31/05/2018	€ 1.120.657,00	
<b>totale a+b</b>		<b>€ 3.547.433,00</b>
c) Valore di stima di tutte le aree della proprietà Provincia	€ 3.415.001,00	
<b>importo residuo aree proprietà Provincia ( c-a)</b>	€ 988.225,00	<b>€ 988.225,00</b>
<b>valore complessivo dei crediti della Provincia</b>		<b>€ 4.535.658,00</b>
<b>COMUNE DI PISA</b>	Euro	
a) cessione aree ricadenti nel PdR e/o irreversibilmente trasformate	€ 1.085.382,00	
b) indennità di occupazione sino al 18/05/2018	€ 769.559,18	
c) penali per omesso completamento opere p.c . 5/2009 e 25/2013+varie	€ 259.900,00	
<b>totale a+b+c</b>		<b>€ 2.114.841,18</b>
d) valore di stima di tutte le aree di proprietà Comune Pisa	€ 3.706.877,00	
<b>importo residuo aree proprietà Comune Pisa ( d-a)</b>	€ 2.621.495,00	<b>€ 2.621.495,00</b>
<b>valore complessivo dei crediti del Comune di Pisa</b>		<b>€ 4.736.336,18</b>
<b>PROPRIETARI VARI</b> (Gea ed altri)	Euro	
a) acquisto/esproprio aree: 5.962 mq x 305 €/mq	€ 1.818.410,00	
Per queste aree si considera il prezzo unitario stimato dall'Agenzia del Territorio di Pistoia nel 2013 su richiesta della Provincia. Detta somma deve essere incrementata delle ulteriori rituali spese connesse alla cessione/esproprio delle aree (spese legali, notari, registro).		
<b>valore complessivo aree da acquisire gea ed altri</b>		<b>€ 1.818.410,00</b>

Tabella Estratto perizia concordato Boccadarno porto di Pisa valori aree non di proprietà del soggetto attuatore

I valori di stima riportati, e valutati congrui, sono quelli stimati dall'Agenzia del Territorio di Pistoia nel 2013, su richiesta della Provincia di Pisa, anch'essa proprietaria di alcune aree inserite nel piano di recupero e oggetto di convenzione.

Il valore stimato dall'Agenzia del Territorio di Pistoia era di 305,00€ al mq fondiario, per qualsiasi tipo di area e con qualsiasi destinazione, che ricadesse all'interno del piano di recupero.

Questa valutazione, ritenuta congrua dal sottoscritto e dall'ing. D'Elia che mi affiancava nell'incarico nella perizia del 2018, è basata sul criterio del più probabile valore di mercato del bene finale, sulla base di valori di zone simili, detratti i costi di costruzione e tutti gli altri oneri relativi alla progettazione, gestione e commercializzazione, oltre agli oneri finanziari ad all'utile di impresa.

L'Agenzia del territorio ha valutato l'intera area (escluso quella demaniale) del piano recupero, assegnando un valore al mq fondiario di 305,00€/mq, per qualsiasi terreno e destinazione prevista (parcheggi, verde, viabilità edificazione di qualsiasi uso), valutando il valore finale dell'intero comparto e dividendolo per i mq totali dell'area, senza tener conto delle destinazioni diverse.

Questo criterio è stato alla base anche della valutazione fatta dal sottoscritto e dell'ing d'Elia nella Ctu del concordato del Tribunale di Pisa, dove sono stati valutati i terreni di proprietà al tempo Boccadarno porto di Pisa spa ( ora Namira )

Se ne riporta estratto

### ***3e) Stima delle aree edificabili Waterfront***

*Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree in oggetto si deve necessariamente ricercare il valore di trasformazione, che risulta pari alla differenza tra il ricavo conseguibile con l'alienazione del bene trasformato e la somma dei costi necessari per attuare la trasformazione, riferendo poi all'attualità il dato calcolato.*

*Valore di Trasformazione =*

$$V_t = \sum_{i=0}^n \frac{(V_i - C_i)}{q^i}$$

*V<sub>i</sub> = valore di mercato dei beni prodotti.*

*C<sub>i</sub> = costi da sostenere per la trasformazione*

*1/q<sup>i</sup> = coefficiente di anticipazione (consente l'attualizzazione di benefici e costi).*

*I valori di mercato delle unità immobiliari realizzabili (residenziali, commerciali, artigianali) in conformità al Piano di Recupero già citato sono stati determinati mediando opportunamente le quotazioni dei vari borsini disponibili (OMI, FIMAA, Immobiliare.it) per tener in debito conto la globalità dell'intervento, le finiture di qualità superiore, l'ubicazione in una zona di pregio ulteriormente valorizzata da tutte le opere di urbanizzazione previste (parcheggi, viabilità, percorsi pedonali, opere a verde, ecc...), oltre che la perdurante crisi del mercato immobiliare ed il particolare contesto di concordato preventivo.*

Il valore assegnato a tali aree è stato di **14.542.965,97€** (ipotizzando la totale disponibilità delle aree del PdR da parte del soggetto attuatore e quindi detto valore è al lordo del costo di acquisizione di aree di proprietà del Comune, della Provincia e di terzi).

Considerando tutti i terreni e compendi ricadenti in tale area, compreso la quota di terreni di altri proprietari il totale fondiario risulta pari a circa 49.000 mq, e quindi il valore al mq di terreno fondiario stimato nel Concordato risulta essere di 297,00€/mq leggermente inferiore a quello dell'Agenzia del Territorio di Pistoia, ma ad esso raffrontabile.

**Si ritiene pertanto che il valore offerto da Namira per un importo di 1.769.000,00€, pari a circa 305,00€/mq, sia da ritenersi più che congruo, come anche riportato nella perizia di Concordato del Tribunale di Pisa nel 2018, considerando anche la rivalutazione al 2022, dove gli eventi degli ultimi 4 anni non hanno portato ad un aumento del valore di mercato edilizio, anzi sono aumentati i costi per la trasformazione.**

**Inoltre bisogna tenere conto del fatto che sui terreni in oggetto vanno considerate ed aggiunte delle spese di trasformazione in più, concernenti la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, lo smaltimento, oggi molto dispendioso dei materiali di risulta, ed anche la bonifica della zona del depuratore dismesso.**

**Tali spese possono essere valutate sommariamente in circa 300.000,00€, al netto di eventuali imprevisti.**

---

La presente perizia è resa dal tecnico di fiducia, dr. ing. Francesco Manetti, nato a Pisa il 20.07.1963, con studio in Pisa via San Francesco 18, C.F. MNTFNC63L20G702V, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n.1329

Pisa 11-10-2022

Dr.ing. Francesco Manetti

