

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Civile III

Fallimento *****

procedura n 76/2017

Giudice delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore fallimentare : Dott.ssa Gaia Ceccherini

CTU: Arch. Roberto Sozzi

RELAZIONE CTU EPURATA - Lotto 4

Perizia di stima dell'area scoperta

ubicata in località la Torre, Comune di Montelupo Fiorentino (FI),

costituita dalla particella 2015, 2018 e 2132.

Firenze lì, 08/05/2018

Arch. Roberto Sozzi



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Premessa	pag.	3
Identificazione catastale	pag.	3
Confini	pag.	4
Stato di possesso	pag.	4
Titolo di provenienza	pag.	5
Descrizione	pag.	5
Inquadramento urbanistico	pag.	7
Pratiche edilizie e verifica conformità edilizia ed urbanistica	pag.	8
Formalità non opponibili all'acquirente	pag.	8
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	10
Analisi valutativa	pag.	12

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/03/1972, con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, veniva nominato in data 18/07/2017, CTU nel fallimento in epigrafe, allo scopo di redigere le perizie estimative dei beni immobili sia di proprietà della società fallita che dei relativi soci. La consulenza tecnica in oggetto riguarda le particelle 2015, 2018 e 2132, individuate al CT del Comune di Montelupo F.no, foglio di mappa 9, in comproprietà, per il 50% ciascuno, tra la società fallita e la ***** soc. coop. (cf *****).

Nel corso del sopralluogo, effettuato in data 20/12/2017, è stato eseguito il rilievo fotografico dell'area su cui ricadono le particelle. Inoltre, sono stati compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, il servizio edilizia privata del Comune di Montelupo Fiorentino, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze ed Artea.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area scoperta oggetto della presente perizia, ubicata nel Comune di Montelupo Fiorentino, risulta individuata al CT al foglio di mappa 9:

- particella 2015: porzioni AA (qual. seminativo arborato, classe 1, superficie 655 mq, redd. dom. € 4,14, redd. agr. € 2,54) e AB (qual. vigneto, classe 1, superficie 2.300 mq, redd. dom. € 24,45, redd. agr. € 19,01);
- particella 2018: porzioni AA (qual. seminativo arborato, classe 2, superficie 1.021 mq, redd. dom. € 5,17, redd. agr. € 3,16) e AB (qual. vigneto, classe 1, superficie 700 mq, redd. dom. € 7,44, redd. agr. € 5,78);
- particella 2132: qual. seminativo arborato, classe 1, superficie 8.250 mq, redd. dom. € 52,19 redd. agr. €31,96.

Il tutto così come meglio indicato nella documentazione catastale (Allegato 01).

CONFINI

Particelle: 2016, 2017 e 2130 (terreno agricolo), 2131 (piccola area scoperta), 962 (area scoperta utilizzata come parcheggio auto), 1314 (area di pertinenza dell'area di cantiere), 964 (resede di pertinenza fabbricato Telecom), 2019 (piccola area scoperta), 729 (resede di pertinenza fabbricato residenziale). Oltre a due tratti di via del Corso e via Giordano Bruno.

STATO DI POSSESSO

In merito a quanto riferito dalla proprietà, è presente il contratto di comodato per uso agricolo n. 2155/2006, registrato il 24/05/2006, a tempo indeterminato.

Quanto sopra è stato confermato dal quesito posto in data 04/08/2017 al Dipartimento Provinciale dell'Agenzia delle Entrate.

Il contratto è stato sottoscritto tra le due sue società comproprietarie ed il Sig. *****, nato a Empoli il **/**/1968 (cf. *****), in qualità di titolare dell'omonima azienda agricola (cf. *****). Il comodatario è obbligato a riconsegnare il fondo ai comodanti dietro semplice richiesta, da inoltrare a mezzo posta raccomandata, con preavviso di sette mesi dalla data di riconsegna.

Per maggiori dettagli sui termini del comodato, si rimanda a quanto espressamente indicato nel relativo contratto (Allegato 07).

In data 20/10/2017, la curatela ha provveduto ad inoltrare, a mezzo raccomandata, la disdetta del comodato.

In relazione a quanto riscontrato si provvederà pertanto alla determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta, considerando il bene giuridicamente libero.

TITOLO DI PROVENIENZA

L'area è pervenuta all'attuale proprietà con atto di compravendita del 16/01/2006, ai rogiti del Notaio *****, rep. 23.007/8.875, trascritto in data 08/02/2006 ai nn. 3.020 e 3.021 RP, con il quale venivano acquistate le particelle 2013, 2018 e 2015. Successivamente, in seguito al frazionamento, la particella 2013 è stata soppressa ed ha generato i mappali 2132 e 2131. Quest'ultimo è stato poi ceduto all'amministrazione comunale con atto del 24/05/2012, a firma del segretario comunale Dott.ssa Paola Anzilotta, repertorio 5.138, trascritto in data 07/06/2012, n. 12.537 RP.

In merito a quanto indicato nel titolo di provenienza, la parte venditrice non aveva provveduto alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità per quanto concerne le successioni intestate a ***** (apertasi il 17/03/1991, di cui alla denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Empoli, trascritta il 13/07/1994) e ***** (apertasi il 14/03/1980, di cui alla denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Empoli, trascritta il 12/11/1981). In relazione a quanto riscontrato è stato riferito dal Notaio ***** che alla data dell'atto non era necessario fare le accettazioni tacite di eredità per successioni apertasi oltre il decennio.

Eventuali aggiornamenti in merito a questo aspetto, dovranno pertanto essere risolti dall'acquirente.

Si allega alla presente copia del titolo di provenienza (Allegato 02).

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), in località la Torre, tra via Giordano Bruno, via della Torre ed il fiume Arno. Trattasi di un appezzamento di terreno, di forma irregolare, compreso nel tessuto urbano, ma ad oggi non edificabile. E' costituito dalle particelle 2015, 2018 e 2132. Secondo quanto indicato dalle risultanze catastali, l'area si sviluppa per una superficie complessiva di 12.926 mq.

Ad eccezione di alcuni tratti confinanti con i resede delle unità abitative prospicienti, non risultano presenti sul posto elementi di recinzione e delimitazione della proprietà. Nel corso del sopralluogo è stato eseguito l'accesso da via Giordano Bruno e da via del Corso,

lungo le quali si sviluppa parte del perimetro della particella 2015. Quest'ultima, che secondo le risultanze catastali ha una superficie di 2.955 mq, è interamente coltivata a vigneto. In totale sono presenti circa una trentina di filari di vite, di lunghezza variabile fino ad un massimo di 32 ml. I filari continuano anche nella particella confinante, di proprietà di terzi, individuata con il mappale 2016, rispetto alla quale non risultano presenti elementi di recinzione e/o delimitazione. Visivamente il vigneto risulta ben tenuto. Secondo quanto riferito dall'attuale comodatario, l'età dell'impianto è di circa cinquanta anni. Si tratta di un Sangiovese nero, IGT Toscana. E' stato però aggiunto che ad oggi ha perso molto della sua originaria produttività, sia per l'ubicazione che per le caratteristiche del suolo. L'idea del comodatario era quella di procedere all'espianto, accollandosi i costi di smaltimento, e trasferire i diritti su un'altro terreno coltivato, di proprietà di terzi. Dal momento che la procedura non ha potuto autorizzare la variazione, l'espianto verrà realizzato solo nella porzione confinante (particella 2016). Secondo quanto riscontrato presso Artea, la superficie a vigneto si estende per 2.243 mq.

Il piano di campagna della particella 2015 risulta rialzato rispetto sia alla pubblica via, che al resto della proprietà. Da quanto riscontrato visivamente, il salto di quota sulla strada è di circa 1/1,5 ml. Mentre è più rilevante il dislivello con il piano di calpestio del resto dell'appezzamento, dove la differenza di quota, secondo quanto indicato dal CTR, è pari a 3/3,5 ml. Al disopra di quest'ultima scarpata sono presenti alcune piante di ulivo. Mentre in prossimità del confine sud/ovest è presente un traliccio Enel, relativo all'elettrodotto dell'alta tensione, che attraversa tutta la proprietà lungo il confine nord/ovest.

Il resto dell'appezzamento, coltivato a seminativo, è costituito dalle particelle 2018 e 2132, che secondo le risultanze catastali si estendono rispettivamente per 1.721 e 8.250 mq. Nella particella 2018, lungo il confine nord/ovest, è presente un filare costituito da alcune piante di ulivo. Ad eccezione del salto di quota, l'intera proprietà risulta a giacitura pianeggiante.

Proseguendo, in direzione nord, andando oltre la particella 2132, si accede al percorso pedonale che si sviluppa il lungo fiume ed all'area di sosta carrabile, denominata piazza dell'Albero, posta alla fine di via della Torre. Secondo quanto emerso dalle verifiche eseguite presso Artea le particelle 2018 e 2132 sono utilizzate a seminativo e frutteto.

Sempre in prossimità del confine nord, è stata riscontrata la presenza di due pozzetti in cemento, probabilmente d'ispezione, relativi alla fognatura dei fabbricati ubicati nell'area di

cantiere confinante, ad oggi non ancora completata ed in evidente stato di degrado ed abbandono.

Secondo quanto indicato nel titolo di provenienza, la proprietà è inoltre interessata da due servitù per il passaggio del collettore fognario, trascritte nel 1993 e 1994. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile riscontrare l'ubicazione e la presenza del collettore menzionato. Inoltre, per quanto osservato, non è stata riscontrata la presenza di materiale di risulta e/o rifiuti speciali, depositati e/o abbandonati all'interno dell'area. Quanto riscontrato in merito è stato inoltre confermato anche dal comodatario.

A testimonianza di quanto descritto si allegano alla presente gli elaborati grafici (Allegato 03) e la documentazione fotografica (Allegato 04).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le particelle oggetto di perizia, ubicate nell'UTOE Ambrogiana, risultano classificate come pertinenza urbana (PU), non edificabile, normata dall'art. 10 del Regolamento Urbanistico, di cui si riporta in estratto:

- “1) Costituiscono pertinenze urbane le aree non edificate comprese nei perimetri delle UTOE destinate ad attività non insediative connesse all'adiacente abitato, alle aree di completamento e di sostituzione.*
- 2) Il presente Regolamento Urbanistico individua nella cartografia 1:2.000 le aree di pertinenza urbana mediante apposite perimetrazioni, sigle e numerazioni e ne disciplina gli usi mediante le regole generali di questo articolo.
Per ciascuna area di pertinenza urbana possono essere prescritte specifiche regole disposte nel successivo, Titolo III.*
- 3) Fino a quando appositamente variante al Regolamento Urbanistico non destinino altrimenti in parte o totalmente le aree di pertinenza urbana, dette aree possono essere utilizzate unicamente per giardini, orti, coltivazioni specializzate ivi compresi attività florovivaistiche, attività sportive e ricreative, parcheggi, aree di sosta per roulotte, aree per la protezione civile, spettacoli viaggianti, circhi. I privati, le associazioni, gli enti pubblici e il Comune possono presentare in ogni tempo progetti finalizzati a tali usi. Il Comune si riserva di consentire la realizzazione di volumetrie accessorie a tali usi nelle quantità che dovranno essere*

approvate in specifico progetto di fattibilità a condizione della loro eliminazione, a spese dei richiedenti, nel caso della cessazione dell'attività per la quale sono stati consentiti e ritenuti congrui.”

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (Allegato 06).

PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alle ricerche eseguite presso l'archivio di edilizia privata del Comune di Montelupo Fiorentino, non risultano presenti pratiche edilizie riferite all'area oggetto di perizia.

Da quanto è stato possibile riscontrare nel corso del sopralluogo, non sono emerse difformità di carattere urbanistico ed edilizio riferite all'area in oggetto.

FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze hanno permesso di verificare che alla data del 11/04/2017, sono presenti sul bene immobile oggetto della presente perizia le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli. Queste saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. I relativi oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

La verifica è stata eseguita solo con riferimento all'attuale proprietà, visto che in relazione a quanto dichiarato nel titolo di provenienza, i beni venduti erano all'epoca liberi da censi, livelli, canoni, pesi, vincoli, gravami, oneri, diritti anche personali di terzi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali ad eccezione delle servitù indicate nel capitolo successivo.

Per quanto concerne l'ispezione eseguita sul nominativo della società fallita si riporta:

A) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Firenze del 15/05/2017, repertorio n. 2245/2017, trascritta in data 16/08/2017, n. 24.640 RP.

La trascrizione, oltre alle particelle oggetto di perizia, riguarda anche i seguenti immobili ubicati nel Comune di Montelupo F.no:

- CT: foglio 9, particella 1688 (lotto 1);
- CT: foglio di mappa 9, partt. 2230, 2231, 2236, 2237, 2238, 2239 e 2240 (lotto 2);
- CF: foglio di mappa 10, part. 2135 (lotto 3);
- CF: foglio di mappa 14, part. 1789, subb. 23, 90, 104, 133, 134, 135, 140,153, 185, 195;
- CT: foglio di mappa 9, partt. 2103, 2105, 2088, 2090 e 2091;
- CT: foglio di mappa 15, partt. 862, 864, 865 e 866;
- CT: foglio di mappa 12, part. 410;
- CT: foglio di mappa 9, partt. 1586, 1583, 1092, 1587;

Oltre al complesso immobiliare ubicato nel Comune di Empoli, foglio di mappa 27, part. 85, sub. 7; part. 265; part. 126, subb. 1, 2, 3, 500 e 501; part. 351, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12; part. 181; partt. 181, 210, 338, 1098 e 248.

Dall'ispezione eseguita sulla società comproprietaria, sono emerse 354 formalità, solo nel periodo compreso tra la compravendita e la data attuale, 11/04/2018. A tal proposito è stato deciso di procedere con le ispezioni degli identificativi catastali che si sono susseguiti dalla data della compravendita ad oggi: partt. 2132, 2013, 2018 e 2015. Inoltre, cautelativamente, si è proceduto anche con le ispezioni dei precedenti identificativi soppressi, che hanno generato gli attuali:

- particella 219, risalente all'impianto meccanizzato del 1969, dalla cui soppressione è stata generata la particella 2015;
- particella 256, risalente all'impianto meccanizzato del 1969, dalla cui soppressione è stata generata la particella 2018;
- particella 218, risalente all'impianto meccanizzato del 1969, dalla cui soppressione è stata generata la particella 2013.

Dalle ispezioni eseguite risulta presente solo la trascrizione relativa alla sentenza di fallimento.

Si allega copia delle ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 05).

FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche eseguite, si riportano di seguito le formalità, i vincoli e gli oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare:

- In relazione a quanto indicato nel titolo di provenienza, si riporta:
 - “POSSESSO. Le vendite avvengono a corpo e non a misura, con accessioni, pertinenze, infissi, aderenze, diritti e servitù attive e passive, azioni, ragioni ed usi relativi ai beni venduti, nello stato di fatto in cui si trovano, e con l'immediato trapasso del pieno e legale possesso alla parte acquirente.
 - “GARANZIE. *Le parti venditrici prestano a favore delle parti acquirenti tutte le garanzie di legge, specie per evizione e per la libertà di quanto venduto da censi, livelli, canoni, pesi, vincoli, gravami, oneri, diritti anche personali di terzi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi, anche fiscali ad eccezione di quanto segue:*
 - *servitù per attraversamento di collettore acque nere a favore del Comune di Montelupo Fiorentino, gravante la originaria particella n. 219 del foglio di mappa 9, costituita con atto del Segretario comunale del 9 dicembre 1993 rep. n. 4.042, trascritta a Firenze il 30/12/1993 al n. 18265 reg. part.;*
 - *servitù per attraversamento di collettore fognario con interrimento di tubazione e passaggio di uomini e mezzi consortili necessari alla manutenzione dei beni a favore del ***** , gravante le originarie particelle nn. 218 e 256 del foglio di mappa 9, costituita con atto autenticato dal notaio ***** in data 25 marzo 1994 rep. n. 16.568, trascritto a Firenze il 15/04/1)394 al n. 6343 reg. part.;*
 - *servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL, gravante le originarie particelle nn. 218 e 256 del foglio di mappa 9, costituita con atto ai*

*rogiti del notaio ***** del 30 ottobre 1974 rep. n. 27.278, trascritto a Firenze il 9/11/1974 al 16278 reg. part.”*

- In relazione alle ispezioni ipotecarie eseguite, si riporta la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio *****, repertorio n. 59.928, del 22/12/2010, trascritta in data 04/01/2011, n. 192 RP, per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso: *“ trattasi di servitù perpetua di passaggio di tubazione interrata per fognatura. L'area gravata dalla servitù sarà larga metri 3 (tre) con uno sviluppo lineare di m. 28 (ventotto), e quindi per totali mq. 84 (ottantaquattro) e la tubazione sarà interrata per 90 (novanta) centimetri circa. Sull'area gravata dalla servitù saranno realizzati pozzetti di ispezione della fognatura che avranno una dimensione di circa 90x90 centimetri. La società *****, si è impegnata ed obbligata a riconoscere alla ***** e ***** la facoltà perpetua gratuita di allacciamento alla tubazione interrata oggetto della servitù con il presente atto costituita, in uno o più punti del suo sviluppo ed estensione, subordinatamente al rilascio delle autorizzazione necessarie da parte dell'amministrazione comunale e/o degli altri enti preposti.”*
- Ogni altra ulteriore ed eventuale servitù costituitasi in relazione alla conformazione dell'attuale stato dei luoghi.
- Costi, oneri tecnici e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti l'eventuale presenza di rifiuti, anche speciali, che comunque, al momento del sopralluogo, non sono stati riscontrati.
- Qualsiasi altro eventuale vizio, sia apparente che occulto, riconducibile all'attuale stato dei luoghi.
- Eventuali spese dovute alle accettazioni tacite dell'eredità, se necessarie, con riferimento a quanto più ampiamente trattato nel capitolo relativo alla provenienza.

ANALISI VALUTATIVA

Il più probabile valore di mercato è stato determinato attraverso i dati economici rilevati dalle singole vendite di alcune porzioni di terreno ubicate nella stessa zona di riferimento e con la stessa destinazione urbanistica del terreno oggetto di perizia.

L'analisi del valore di mercato è stata eseguita in relazione alla consistenza indicata nelle risultanze catastali, pari a 12.926 mq e comprende anche le colture attualmente presenti.

Si riportano di seguito i dati economici delle singole vendite analizzate, con riferimento al valore unitario determinato in relazione alla superficie che di fatto risulta di uso esclusivo:

1. Particelle 2175 (610 mq, in uso esclusivo) e 2179 (174 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 9.760. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 16 al mq (€ 9.760 / 610 mq).
2. Particelle 2176 (690 mq, in uso esclusivo) e 2182 (90 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 11.040. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 16 al mq (€ 11.040 / 690 mq).
3. Particelle 2180 (375 mq, in uso esclusivo) e 2185 (120 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 8.000. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 21,33 al mq (€ 8.000 / 375 mq).
4. Particelle 2181 (470 mq, in uso esclusivo) e 2186 (90 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 7.500. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 15,96 al mq (€ 7.500 / 470 mq).
5. Particella 2174 (800 mq, in uso esclusivo), oltre alla quota di 1/2 della 2183 (88 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore dei comproprietari), al prezzo di € 12.500. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 15,62 al mq (€ 12.500 / 800 mq).
6. Particelle 2178 (870 mq, in uso esclusivo), 2187 e 1542 (rispettivamente di 65 e 29 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), oltre alla quota di 1/2 delle particelle 2183 e 2171 (rispettivamente di 88 e 330 mq, strade private

soggette a diritto di passo in favore dei comproprietari), al prezzo di € 13.050. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 15 al mq ($€ 13.050 / 870 \text{ mq}$).

7. Particella 2172 (1.010 mq, in uso esclusivo), oltre alla quota di 1/2 della 2171 (330 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore dei comproprietari), al prezzo di € 15.000. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 14,85 al mq ($€ 15.000 / 1.010 \text{ mq}$).

Il valore unitario medio, delle compravendite, riferito al Settembre 2011 ($p_{\text{SET 2011}}$) è pari a:

€ 16,39 per metro quadrato.

La differenza percentuale assoluta tra i valori unitari determinati è pari a 43,6%. E' pertanto superiore al limite posto del 10%.

Di conseguenza si è proceduto all'eliminazione del prezzo unitario che si discostava maggiormente rispetto agli altri. La nuova verifica riferita ai soli comparabili superstiti, ha portato ad uno scostamento percentuale assoluto pari a 7,74%, inferiore al limite posto. Pertanto è stato assunto il valore unitario dei comparabili superstiti, come il più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima, con riferimento all'epoca della compravendita Settembre 2011 ($p_{\text{SET 2011}}$). Il valore unitario è stato determinato in € 15,57 per metro quadrato.

In relazione ai dati pubblicati dalla Commissione Esproprio della Provincia di Firenze, non si registrano variazioni di prezzo rilevanti, con riferimento alla coltura "orto", tra il 2011 ed il 2015 (ultimo dato disponibile). Pertanto non vengono apportate variazioni al valore determinato in relazione all'epoca della vendita.

Per la rilevante differenza tra la consistenza del fondo oggetto di valutazione (che secondo quanto indicato dalle risultanze catastali, si sviluppa per una superficie complessiva di 12.926 mq) e quelli oggetto di comparazione (che variano da un minimo di 470 mq ad un massimo di 1.010 mq), si applica una riduzione del 30% del prezzo unitario determinato. Di conseguenza il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di perizia sarà pari a:

$$(\text{€ } 15,57 - 30\%) \times 12.926 \text{ mq} = \text{€ } 140.880,47$$

Importo che viene arrotondato per eccesso a **€ 141.000.**

La rilevante differenza tra il valore stimato ed il prezzo corrisposto dall'attuale proprietà nel 2006, pari a € 362.000, è sostanzialmente dovuto al fatto che, pur essendo rimasta invariata la destinazione urbanistica, è venuta meno la potenzialità legata ad un eventuale conversione edificatoria.

A quanto riferito dallo stesso Arch. ***** (responsabile dell'ufficio Urbanistica), nell'incontro del 18 gennaio scorso, nel 2006 le probabilità che il terreno oggetto di perizia venisse trasformato in breve tempo in un comparto edificatorio erano molto elevate. Non a caso nello strumento di pianificazione, l'area interessata era stata preventivamente compresa nel perimetro urbano. L'indirizzo della stessa amministrazione comunale era quello di dare continuità al comparto edificatorio del lotto confinante, che all'epoca era in corso di progettazione/realizzazione, che ad oggi risulta in stato di evidente abbandono ed ancora da completare.

In seguito alla contrattura del mercato immobiliare degli ultimi anni ed alla conseguente crisi delle attività legate al mondo dell'edilizia, gli indirizzi di pianificazione della amministrazione comunale sono radicalmente variati. A quanto riferito al momento sono stati mantenuti solo i comparti di trasformazione già definiti. Restano invece di improbabile attuazione quelli che all'epoca erano ipoteticamente previsti, ma che in seguito non sono mai stati definiti.

A quanto chiaramente riferito, è da considerarsi del tutto improbabile, qualsiasi eventuale trasformazione edificatoria futura.

Si conferma pertanto il valore sopra determinato, quale prezzo base d'asta, riferito alla proprietà esclusiva delle particelle 2015, 2018 e 2132.

Come indicato in premessa, il procedimento riguarda la sola quota di proprietà della società fallita, pari ad 1/2, riferita a tutte le particelle oggetto di perizia. I beni per le loro caratteristiche sono da considerarsi non comodamente divisibili. Infatti un eventuale frazionamento, oltre a comportare un esborso di spese per l'attività tecnica necessaria, causerebbe la svalutazione delle singole parti rispetto all'intero, creando di fatto pregiudizio economico all'intera proprietà immobiliare.

Per quanto sopra motivato, si potrà procedere alla vendita della sola quota di proprietà dell'***** , solo nel caso in cui

questa venga acquisita direttamente dalla società comproprietaria. Diversamente, si dovrà procedere con la vendita dell'intero.

Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia composta da n. 15 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 7 allegati.

Allegati:

- 01: Documentazione catastale;
- 02: Copia titolo di provenienza;
(non presente nella versione epurata)
- 03: Elaborati grafici;
- 04: Rilievo fotografico;
- 05: Ispezioni ipotecarie;
(non presente nella versione epurata)
- 06: Certificato di destinazione urbanistica;
(non presente nella versione epurata)
- 07: Contratto di comodato

Firenze, 08/05/2018

Arch. Roberto Sozzi

