

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 63651

[REDACTED]



Giudice Delegato: DOTT. NICOLA PANNULLO

Curatore Fallimentare: AVV. LUCA SACCONI

Consulente Tecnico: ARCH. VITTORIO VIGNOLI



CONSULENZA TECNICA





**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO n. 63651**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Ill.mo Giudice Delegato Dott. Nicola Pannullo, avendo ricevuto dalla S.V. con provvedimento del 24 febbraio 2000, in relazione alla società [redacted] oggetto del fallimento, l'incarico di valutare il compendio immobiliare della società; lo scrivente Architetto Vittorio Vignoli C.T.U. del Tribunale Civile di Roma, con studio in Via C. Mirabello, 25 Roma, ha redatto la propria consulenza tecnica previo:

- visure presso la Conservatoria dei R.R.LI. di Grosseto per l'individuazione dei beni immobili da valutare;
- richieste e ritiro certificati di definitiva valutazione presso gli uffici delle Entrate di Roma e Grosseto per la determinazione del valore iniziale ai fini INVIM;
- visure, richieste e ritiro di certificati presso il N.C.T. e il N.C.E.U. di Grosseto;
- indagini e ricerche presso gli uffici tecnici del comune di Castell'azzara con reperimento di documentazione, quali: concessioni edilizie, di agibilità, progetti approvati, eventuali domande di concessione in sanatoria e certificati di destinazione urbanistica;
- sopralluoghi effettuati presso gli immobili da periziare situati nel comune di Castell'Azzara;
- analisi e valutazioni dei prezzi di beni immobili simili posti sul mercato nell'area geoeconomica di collocazione.

Si procederà da parte dello scrivente come segue:

- 1. PROVENIENZA E CONSISTENZA PATRIMONIALE**
- 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Fallimento n. 63651 [redacted]



### 3. DIVISIONE IN LOTTI

3.1. Descrizione

3.2. Confini

3.3. Superficie

3.4. Dati catastali

3.5. Autorizzazioni e concessioni comunali, destinazione urbanistica

3.6. Utilizzo

3.7. Valore dell'immobile

3.8. Servitù

### 4. ACCERTAMENTI PER IL CALCOLO INVIM

#### 1. PROVENIENZA E CONSISTENZA PATRIMONIALE

Dalla documentazione fornita dal curatore fallimentare Avv. Luca Saccone e da visure eseguite presso la Conservatoria dei R.R.L.I. di Grosseto e si è accertato che la società fallita ha acquistato in tempi diversi, alcuni lotti di terreno siti nel comune di Castell'Azzara in provincia di Grosseto, dove su parte di essi ha successivamente edificato degli immobili.

La provenienza dei terreni acquistati è la seguente:

a) Con atto Notaio Innocenzo Migliori del 21/04/1982 Rep. 7818 Racc. 1881, acquistava dalla Sig.ra [REDACTED], lotto di terreno di mq. 4.840 distinto al N.C.T. al foglio 31, particelle 51 e 467 per L. 4.100.000. L'atto è stato trascritto alla formalità n. 3892 del 28/04/1982 e registrato a Roma il 06/05/1982 al n. 19968 Serie 1/A. (Allegato n. 1)

b) Con atto Notaio Andrea Pescatori del 06/06/1985 Rep. 544 Racc. 272, acquistava: dalla Sig.ra [REDACTED] lotto di terreno di mq. 370 distinto al N.C.T. al foglio 31, particella 39 per L. 600.000; dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] lotto di terreno di mq. 4.180 distinto al N.C.T.



al foglio 31, particelle 41 e 12, per L. 8.000.000. L'atto è stato trascritto alla formalità n. 4115 del 17/06/1985 e registrato a Grosseto il 17/06/1985 al n. 1668 Mod. I. (Allegato n. 2)

c) Con atto Notaio Giorgio Bonelli del 17/11/1990 Rep. 29453 Racc. 4839, acquistava: dai Sig.ri [REDACTED], lotto di terreno di mq. 9.940 distinto al N.C.T. al foglio 8, particelle 73, 74 e 75 per L. 8.000.000; dal Sig. [REDACTED] lotto di terreno di mq. 2.620 distinto al N.C.T. al foglio 31, particella 57, per L. 8.000.000. L'atto è stato trascritto alla formalità n. 9989 del 04/12/1990 e registrato a Grosseto il 04/12/1990 al n. 2182 Mod. 1V. (Allegato n. 3)

d) Con scrittura privata Notaio Giorgio Bonelli del 27/11/1996 Rep. 50991 Racc. 7228, acquistava dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], lotto di terreno di mq. 750 distinto al N.C.T. al foglio 31, particella 668 per L. 3.975.000. L'atto è stato trascritto alla formalità n. 10066 del 03/12/1996 e registrato a Grosseto il 10/12/1996 al n. 1452 serie 2V. (Allegato n. 4)

e) Con scrittura privata Notaio Giorgio Bonelli del 23/09/1997 Rep. 52789 Racc. 7472, vendeva alla società per l'energia elettrica ENEL S.p.A. cabina elettrica della superficie di mq. 8 censita al N.C.E.U. alla partita 1853 foglio 31, particella 51, sub 2 per L. 6.000.000. L'atto è stato trascritto alla formalità n. 8277 del 30/09/1997 e registrato a Grosseto il 07/10/1997 n. 1009 mod. 2V (Allegato n. 5)

Sulla base degli atti sopracitati, e dagli accertamenti e sopralluoghi effettuati risultano ancora di proprietà della società fallita i seguenti immobili tutti siti nel comune di Castell'Azzara e così identificabili:

- Opificio, situato in via della Sforzesca n. 20 e distinto al N.C.E.U. foglio 31 particella 51, sub 1, insistente su terreno ex particelle 39, 41, 51, 57 e 467;
- Lotto di terreno, attiguo all'opificio distinto al N.C.T. foglio 31 particella 668;



- Lotto di terreno, vicino all'opificio distinto al N.C.T. foglio 31 particella 12;
- Lotto di terreno, situato in località Selvaccia e distinto N.C.T. al foglio 8 particelle 73, 74 e 75.

## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come già accennato gli immobili sono tutti ubicati nel comune di Castell'Azzara in provincia di Grosseto (Allegato n. 6). Il paese è situato sulle pendici del monte Civeus ad un'altezza di circa mt. 800 s.l.m. e facente parte della comunità montana del monte Amicata zona II area Grossetana. Esso è raggiungibile da Grosseto mediante la strada Provinciale 4 "Paganico-Santa Fiora e da Viterbo mediante la strada Provinciale 95 denominata "Sforzesca".

L'opificio con i vicini due lotti si trovano appena fuori il paese lungo la strada Sforzesca, mentre l'altro terreno si trova in località Selvaccia, in aperta campagna e raggiungibile mediante una strada sterrata.

## 3. DIVISIONE IN LOTTI

Visto la diversa natura degli immobili e la loro collocazione sul territorio, si è ritenuto di suddividerli, per una maggiore facilità di vendita, in due lotti, come qui di seguito descritti.

### Lotto "A": Opificio e n. 2 lotti di terreno

#### 3.1.A. Descrizione

Trattasi di un complesso di recente costruzione, realizzato per la macellazione e il commercio di carne ovina, situato appena fuori il paese lungo la strada provinciale denominata Sforzesca con ingresso principale al civico n. 20. Esso, come descritto nella

Fallimento n. 63451 - ~~\_\_\_\_\_~~

4





planimetria generale, (Allegato n. 7) è costituito da tre diversi corpi di fabbrica insistenti su una area a quote di livello diverse, dove i fabbricati denominati "A" ed "H" si trovano sullo stesso piano mentre il fabbricato "B" è situato più in alto.

L'opificio è delimitato esternamente da una recinzione costituita da muro in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera in ferro tubolare completa di più accessi carrabili, uno per ogni corpo di fabbrica. (Foto da n. 1 a n. 3)

I corpi di fabbrica aventi destinazioni d'uso diverse tra loro sono circondati da un'area pavimentata in battuto di cemento, dove si trovano altri manufatti, come la cabina ENEL, una cabina elettrica "C", una stadera a ponte "E" e due posti di lavaggio automezzi "L". Più in basso su un'area delimitata si trova il depuratore "F". (Foto da n. 4 a n. 6)

I fabbricati sono così distinti:

**- corpo A:**

questo fabbricato è il fulcro del complesso, qui oltre la lavorazione e la conservazione delle carni, trovano spazio gli uffici amministrativi e tutti quei locali necessari per gli addetti ai lavori.

Esso è di forma rettangolare, costituito da tre campate con altezze diverse; le murature esterne sono in blocchi di cemento celloblok rifiniti ad intonaco tinteggiato, mentre la copertura è a struttura metallica rifinita con lastre in fibro-cemento. (Foto n. 7 e 8)

Internamente è suddiviso in più parti dove nella campata di sinistra si trovano quattro uffici, un disimpegno ed un w.c.; dei locali spogliatoi uomini e donne completi di servizi, un locale per il veterinario, una mensa, una centrale termica e dei locali w.c. Il tutto si presenta con pavimenti in ceramica 30 x 30, pareti rivestite anch'esse in ceramica 20 x 20 ad eccezione degli uffici dove sono tinteggiate; i locali sono contrusollati in pannelli fonoassorbenti 60 x 60 su struttura metallica, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio preverniciato bianco completi di maniglie antipanico, avvolgibili in P.V.C. o zanzariere.



Nella campata centrale si trovano un locale per il dissanguamento degli animali, un vano attrezzi, un grande spazio per la macellazione, una cella di preraffreddamento, n. 4 celle frigorifere ed un'area per la pesatura e spedizione delle carni. Qui i pavimenti, per esigenze igieniche sono in battuto di cemento rifinito con materiale gommoso facilmente lavabile, anche le pareti sono trattate con materiali simili, mentre il controsoffitto è realizzato con pannelli termoisolanti. La cella di preraffreddamento e le celle frigo sono realizzate con pareti e soffitti in pannelli termoisolanti con porte di chiusura scorrevoli in acciaio.

(Foto da n. 9 a n. 14)

Nella campata di destra si trova il box di abbattimento, dei locali di sosta prima della mattazione, un locale per il deposito attrezzi, una cella sequestri un corridoio per la pulizia dei carrelli trasportatori ed un magazzino. (Foto n. 15 e 16)

La zona di attesa per la macellazione è messa in comunicazione con il fabbricato "B" (stalla) mediante un tunnel interrato (nella planimetria generale è indicato con la lettera "G") che consente il passaggio degli animali dalla stalla alla mattazione.

Il tunnel è stato realizzato in cemento armato, provvisto di una apertura esterna con rampa di accesso. (Foto n. 17)

I materiali usati sono diversi a seconda delle esigenze, passando così dal battuto di cemento dei locali di sosta ai pannelli termoisolanti del locale pulizia carrelli trasportatori.

Sottostante la zona della macellazione si trova un ambiente interrato (denominato tripperia) comunicante con l'esterno mediante una rampa di accesso situata sul lato destro del corpo di fabbrica. Il tutto è stato realizzato in c.a. precompresso, con pavimenti e pareti verniciati. (Foto n. 18 e 19)

**- corpo B:**

questo fabbricato è adibito a stalla dove il bestiame è in attesa della mattazione. Costituito da un unico ampio locale di forma irregolare si presenta con muri esterni in blocchi di cemento



cellablock rifiniti ad intonaco tinteggiato e copertura con struttura portante metallica rifinita con lastre di fibro-cemento, il pavimento è in battuto di cemento lasciato grezzo e gli infissi esterni sono in ferro e vetro mentre l'accesso è consentito da un portone scorrevole anch'esso in ferro. (Foto n. 20 e 21)

Il fabbricato è comunicante sia con il corpo "A" come già precedente riportato e sia con il corpo "H", mediante un tunnel sotterraneo, (denominato D nella planimetria generale) realizzato in cemento armato con una larghezza di mt. 2,05, un'altezza di mt. 2,10 ed una lunghezza di mt. 36,00. (Foto n. 22 e 23)

**- corpo H:**

anche questo fabbricato è adibito a stalla. La forma è rettangolare e le caratteristiche costruttive sono uguali al precedente. Esso si presenta come un grande locale con due accessi provvisti di portoni in ferro. (Foto da n. 24 a n. 26)

Gli impianti presenti sono elettrico, idrico, fognante costituito da un depuratore, di riscaldamento per la sola zona uffici e locali annessi, telefonico e citofonico. Tutti gli impianti impiegati per lo svolgimento dell'attività sono esclusi dalla valutazione.

Fanno parte del lotto di vendita due terreni, uno situato al di là della strada e l'altro posto nella zona sud dell'opificio. Entrambi sono lasciati in stato di abbandono e non risultano recintati. (Foto n. 27)

**3.2.A. Confini**

I confini delle tre porzioni immobiliari sono le seguenti:

\*L'opificio confina nel suo insieme con, strada della Sforzesca per più lati con particella 668 stessa proprietà e con le particelle n.n. 52 e 106;

\*Lotto di terreno distinto con la particella 12 confina con, strada della Sforzesca e particelle n.n. 11, 333, 466, 56 e 54.





\*Lotto di terreno distinto con la particella 668 confina con, strada della Sforzesca  
Opificio e particelle n.n. 52 e 373

### 3.3.A. Superficie

Le superfici commerciali, comprensive dei muri perimetrali ed interni, suddivise in base alle varie destinazioni d'uso sono quelle qui di seguito riportate, specificando che per quanto riguarda l'area esterna dell'opificio è stata presa la superficie catastale indicata nei vari atti di compravendita detratta delle aree occupate dai fabbricati. Per quanto riguarda i terreni sono state prese le superfici indicate nei certificati catastali.

#### \*Opificio:

- Area scoperta (superficie catastale - area scoperta)	mq.	7.401,00
- Uffici, Spogliatoi, Mensa e Veterinario	mq.	250,00
- Celle frigo e di preraffreddamento	mq.	294,00
- Zona macellazione, celle sequestri ecc...	mq.	436,00
- Zona abbattimento e locali ammessi	mq.	139,00
- Magazzino	mq.	89,00
- Stalla fabbricato B	mq.	895,00
- Stalla fabbricato H	mq.	716,00
- Tunnel D e G	mq.	124,00
- Locale interrato (Tripperia) e tunnel di arrivo	mq.	214,00
<u>*Lotto di terreno particella 668 superficie catastale</u>	mq.	750
<u>*Lotto di terreno particella 12, superficie catastale</u>	mq.	1.790

### 3.4.A. Dati catastali

Da visure eseguite presso il N.C.T. e N.C.E.U. di Grosseto e sulla scorta della documentazione reperita gli immobili sopra descritti risultano distinti come segue:



**\*Opificio:**

- partita 1853, foglio 31, particella 51, sub 1, ubicazione via della Sforzesca s.n.c. piano S1-T, zona censuaria U, categoria, D/8, classe //, consistenza //, rendita catastale L. 32.500.000, intestazione catastale S. [REDACTED] con sede in  
(Allegati n. 8, 9 e 9/a)

**\*Terreno attiguo:**

- foglio 31, particella 668, qualità seminativo, classe 4, superficie are 7,50, reddito dominicale L. 675 reddito agrario L. 1.125 intestazione catastale [REDACTED]

(Allegati n. 10 e 12)

**\*Terreno vicino:**

- foglio 31, particella 12, qualità seminativo, classe 3, superficie are 17,90, reddito dominicale L. 3.222 reddito agrario L. 6.265 intestazione catastale [REDACTED]

(Allegati n. 10 e 11)

**3.5.A. Autorizzazioni e concessioni comunali, destinazione urbanistica**

Da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Castell'Azzara, il complesso risulta edificato in virtù della convenzione Notaio G. Bonelli del 06/10/1994 (Allegato n. 13) e da concessioni edilizie n. 6/94 rilasciata il 16/03/1994 (Allegato n. 14); n. 29/94 rilasciata il 07/10/1994 (Allegato n. 15); variante n. 15/96 rilasciata il 21/08/1996 (Allegato n. 16) e variante n. 16/96 rilasciata il 21/08/1996 (Allegato n. 17). In data 18/12/1996 veniva rilasciata autorizzazione di agibilità (Allegato n. 18).

Da sopralluogo effettuato si sono riscontrate delle difformità a quanto approvato, infatti è stata realizzata attigua al corpo "B", una tettoia con struttura metallica, copertura e pareti in lamiera e un locale situato nel retro del fabbricato "A" realizzato in blocchetti di cemento lasciati grezzi a copertura dei serbatoi dell'acqua. (Foto n. 28 e 29)



Essendo queste opere realizzate in data successiva al 31/12/1993, esse non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 40 Legge 47/85 successivamente modificata dall'art. 39 della Legge 724/94. In virtù di quanto sopra, nella valutazione i manufatti abusivi non sono stati considerati, quantificando solo l'area su cui sorgono.

Si è riscontrato inoltre che nel fabbricato denominato "A" le misure esterne sono maggiori di quelle riportate nel progetto approvato, ricordando che comunque il comune ha rilasciato la licenza di agibilità

Il lotto di terreno distinto con la particella 668 come da certificato di destinazione urbanistica, (Allegato n. 19, 20 e 21) ricade in base al vigente Piano di Fabbricazione, in zona "D10" (Espansione per piccole attrezzature connesse con l'utilizzazione agricola del territorio nonché di Mattazione), mentre in base al Piano Regolatore Generale adottato e non ancora approvato, in zona "D1" (Insediamenti artigianali di completamento). Il terreno, rientra in una zona sismica, con la presenza di vincolo Idrogeologico.

Il lotto di terreno particella 12, come da certificato di destinazione urbanistica, (Allegato n. 19) ricade in base al vigente Piano di Fabbricazione, in zona "E" (Zona Agricola) mentre in base al Piano Regolatore Generale adottato e non ancora approvato, in zona "E5" (Aree di rispetto ai nastri stradali). Il terreno, rientra in una zona sismica, con la presenza di vincolo Idrogeologico.

### 3.6.A. Utilizzo

Attualmente gli immobili risultano locati in virtù della scrittura privata Notaio Giorgio Bonelli del 13/03/1998 Rep. 54616, Rac. 7697, registrato a Grosseto in data 31/03/1998 n. 533 Mod. 25, con la quale la società fallita concedeva alla [REDACTED] l'affitto di azienda comprendente gli immobili, l'esercizio commerciale, i mobili, le attrezzature e gli arredi, il tutto come da elenco allegato alla scrittura. Il prezzo veniva



pattuito in L. 450.000.000 annui.

Successivamente in data 28/10/1998, mediante transazione il canone di locazione veniva ridotto a L. 90.000.000 annui IVA esclusa, escludendo dall'affitto gli automezzi. (Allegato n. 22)

### 3.7.A. Valore dell'immobile

Per la valutazione si procederà, a due diversi metodi di stima:

**sintetico**, articolato nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali e ubicative a quello in oggetto secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in L./mq. di superficie commerciale.

**analitico**, consistente nella capitalizzazione al 4% di un ipotizzabile reddito annuo lordo ottenibile dal bene, previa la detrazione di tutte le spese di gestione quantificabili nel 35% del reddito lordo;

Si precisa che non avendo nella zona, termini di confronto con attività simili si è proceduto alla valutazione, suddividendo l'opificio nelle varie destinazioni d'uso ed attribuendo ad ogni singola parte uno specifico valore, ricavato dai valori unitari di mercato esistenti.

La valutazione ha tenuto conto anche dei costi presunti, sostenuti per la realizzazione dell'intero opificio, escludendo tutti gli impianti e le attrezzature necessarie all'attività, che saranno oggetto di valutazione da parte del Dott. Claudio Santini.

Per quanto riguarda i terreni si procederà alla sola stima sintetica.

- **Stima sintetica**: da un'indagine sulle condizioni di mercato e dalla commerciabilità relativa alla zona interessata, si possono attribuire, alle destinazioni d'uso i valori qui di seguito elencati e riferiti alle superfici commerciali calcolate.



**\*Opificio**

Area scoperta	mq.	7.400,00 x L.	17.000/mq.	= L.	125.800.000
Uffici, Spogliatoi, Mensa e Veterinario	mq.	250,00 x L.	1.250.000/mq.	= L.	312.500.000
Celle frigo e di preraffreddamento	mq.	295,00 x L.	1.500.000/mq.	= L.	442.500.000
Zona macellazione, celle sequestri ecc..	mq.	436,00 x L.	1.100.000/mq.	= L.	479.600.000
Zona abbattimento e locali annessi	mq.	139,00 x L.	900.000/mq.	= L.	125.100.000
Magazzino	mq.	89,00 x L.	450.000/mq.	= L.	40.050.000
<del>Stalla fabbricato B</del>	<del>mq.</del>	<del>895,00 x L.</del>	<del>500.000/mq.</del>	<del>= L.</del>	<del>447.500.000</del>
Stalla fabbricato H	mq.	716,00 x L.	500.000/mq.	= L.	358.000.000
Tunnel D e G	mq.	124,00 x L.	300.000/mq.	= L.	37.200.000
Locale interrato (trippieria) e tunnel	mq.	214,00 x L.	300.000/mq.	= L.	64.200.000
				Totale = L.	2.431.950.000

*Lotto di terreno particella 668	mq.	750 x L.	25.000/mq.	= L.	18.750.000
*Lotto di terreno particella 12	mq.	1.790 x L.	2.000/mq.	= L.	3.580.000
				Totale = L.	22.330.000

- **Stima analitica:** considerando un reddito mensile per affitto di L. 17.000.000 si ha un reddito annuo di L. 204.000.000; detraendo da tale importo un'aliquota del 35% pari a L. 71.400.000 per sfiti, manutenzione ed imposte, si ottiene un importo di L. 132.600.000 che, capitalizzato al 4%, determina un valore complessivo di L. 3.315.000.000

Mediando gli importi dei due diversi metodi di stima riferiti all'opificio e sommando il risultato con la valutazione dei terreni, si ottiene una valutazione complessiva in cifra tonda di L. 2.896.000.000, che sembra essere il valore di mercato più probabile degli immobili in oggetto.

**3.8.A. Servitù**

Con la vendita della cabina elettrica all'ENEL, la società fallita, per una migliore



utilizzazione dell'immobile venduto, costituiva a favore della parte acquirente, servitù di passo con ogni mezzo e da esercitarsi in ogni ora del giorno e della notte, nonché servitù di elettrodotto con cavi elettrici interrati, sulla corte circostante la cabina. (Allegato n. 23)

\*\*\*\*\*

**Lotto "B": terreno in località Selvaccia**

**3.1.B. Descrizione**

~~Trattasi di un lotto di terreno di forma irregolare situato fuori dal paese, in~~  
località Selvaccia, raggiungibile mediante una strada sterrata denominata della Bruna Bernarduccio Siele.

Il terreno si presenta incolto ed abbandonato, privo di ogni delimitazione che può rappresentare un confine. Sono presenti dei cumuli di stabbio provenienti presumibilmente dall'opificio. (Foto da n. 29 a n. 33)

**3.2.B. Confini**

Il Terreno, come indicato nell'estratto di mappa (Allegato n. 24) confina nel suo insieme con strada vicinale della Bruna Bernarduccio Siele, particella 78 del foglio 8, fosso Lanternuzzie particelle n.n. 66, 65, 33, e 32 del foglio 9

**3.3.B. Superficie**

La superficie catastale dell'intero lotto è di mq. 9.940 e così suddivisa: particella 73 mq. 4.580; particella 74 mq. 1.680; particella 75 mq. 3.680

**3.4.B. Dati catastali**

Da visure eseguite presso il N.C.T. di Grosseto e sulla scorta della documentazione reperita gli immobili sopra descritti risultano distinti come segue:



- foglio 8, particella 73, qualità pascolo cespuglioso, classe 1, superficie are 45,80, reddito dominicale L. 1.374 reddito agrario L. 1.374, intestazione catastale [redacted] con sede

- foglio 8, particella 74, qualità seminativo, classe 3, superficie are 16,80, reddito dominicale L. 3.024 reddito agrario L. 5.880, intestazione catastale [redacted] con sede in

~~- foglio 8, particella 75, qualità seminativa, classe 3, superficie are 36,80, reddito dominicale L. 6.624 reddito agrario L. 12.880, intestazione catastale [redacted] con sede in~~ (Allegati n. 24 e 25)

### 3.5.B. Destinazione urbanistica

Il terreno, come da certificato di destinazione urbanistica, (Allegato n. 19) ricade in base al vigente Piano di Fabbricazione, in zona "E" (Zona Agricola) mentre in base al Piano Regolatore Generale adottato e non ancora approvato, in zona "E1" (Aree Agricole). Il terreno rientra in zona sismica con la presenza di vincolo Idrogeologico.

### 3.6.B. Utilizzo

Attualmente il terreno risulta libero.

### 3.7.B. Valore del terreno

Per la valutazione si procederà, al solo metodo di stima sintetica, articolato nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali e ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in L./mq. di superficie catastale.



- **Stima sintetica:** da un'indagine sulle condizioni di mercato e dalla commerciabilità relativa alla zona interessata, si può attribuire, al lotto un valore di L. 2.000/mq. che moltiplicato per la superficie catastale di mq. 3.680, determina un valore complessivo di L. 7.360.000, che sembra essere il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto.

### 3.9.B. Servitù

Dallo studio degli atti non risultano servitù a carico del terreno in oggetto.

## 4. ACCERTAMENTI PER IL CALCOLO INVIM

Da visure eseguite presso gli Uffici dell'Entrate di Roma e di Grosseto e dalle certificazioni rilasciate, risulta che i valori a suo tempo dichiarati negli atti di acquisto, sono stati ritenuti congrui e che la società fallita non ha presentato dichiarazioni INVIM decennali o straordinarie; si precisa che alla data del 31/12/1992 non era stato realizzato l'opificio.

(Allegati n. 26 e 27)

Avendo ottemperato al mandato ricevuto, lo scrivente rassegna la propria consulenza tecnica.

Roma li,

Il C.T.U.

Arch. Vittorio Vignoli

