

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione V

Giudice Dott. Cristian Soccia

Liquidazione giudiziale

NR. 148/2023 - Sentenza n. 178/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da me sottoscritta Geom. Chiara Bigi nata a Firenze il 10 novembre 1977, con studio in Firenze Borgo degli Albizi n.15, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4969/14 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.p. 0107.

Premessa:

Il giorno 27 novembre 2023 ho ricevuto per mezzo pec dalla curatrice Dott.ssa Alessandra Menci la comunicazione che sono stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott. Cristian Soccia in data 25 novembre 2023 per la stima del bene immobile di cui alla procedura sopra indicata.

Operazioni peritali:

Dopo aver esaminato i documenti consegnati dalla curatela:
- il giorno 28 marzo 2023 ho effettuato il sopralluogo presso il terreno oggetto di stima di proprietà della [REDACTED] Durante il sopralluogo, ho provveduto ad accertare lo stato dei luoghi, la tipologia, le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e altresì ho preso

	visione della zona in cui ricade;	
	- ho prodotto per via telematica tramite l'Ufficio Tecnico del Comune di Barberino Tavarnelle il certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 4);	
	- presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barberino Tavarnelle ho visionato ed effettuato fotografie alla documentazione edilizia;	
	- ho effettuato indagini e verifiche presso gli Uffici Territoriali e Provinciali competenti dell'Agenzia delle Entrate per produrre eventuali contratti di locazione in essere, documentazione catastale ed ipotecaria, nonché consultazione atti di provenienza pregressi.	

	Descrizione:	
	L'immobile oggetto di valutazione (vedi documentazione fotografica allegato 1) è un terreno edificabile di saturazione posto in Comune di Barberino Tavarnelle, frazione Cipressino, nella zona industriale, artigianale e commerciale della Valcanoro, via di Sant'Appiano e via Valcanoro. Sul terreno, in completo stato di abbandono, con varie sterpaglie, si evince l'inizio dell'esecuzione di alcune opere di consolidamento e di costruzione dell'edificio industriale/direzionale: paratia contro terra a monte lungo le vie di Sant'Appiano e Valcanoro, e pali di fondazione per il fabbricato (vedi foto 3-4-5 e 6). Lo stesso terreno risulta recintato con rete in ferro e pvc da cantiere (vedi foto 2-3-4 e 6).	
	Confini e situazione catastale:	
	Il terreno confina con [REDACTED] via Sant'Appiano, via Valcanoro e	
	2	C.T.U. NR 148/2023

██████████ salvo se altri ed è rappresentato al catasto terreni del Comune di Barberino Tavarnelle, sezione Barberino Val D'Elsa nel foglio di mappa 43, dalla particella 314, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 4.220, reddito dominicale € 39,23, reddito agrario € 9,81 (vedi visura catastale allegato 2 ed estratto di mappa allegato 3).

Situazione giuridica e contrattuale:

L'immobile in oggetto è pervenuto alla ██████████ ██████████ per trasformazione della ragione sociale con atto a rogito del Notaio ██████████ del 3 dicembre 2004, repertorio n. 112726, raccolta n. 11468, trascritto a Firenze l'1 marzo 2005 al n. 5278 di registro particolare (vedi allegati 6 e 8). Alla società ██████████ è pervenuto da epoca antecedente il ventennio e più precisamente per acquisto dalla società ██████████ con atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del 21 luglio 1992, repertorio n. 27772, trascritto a Firenze il 30 luglio 1992 al n. 14055 di registro particolare (vedi allegati 7 e 8).

Verifica esistenza di formalità, vincoli o oneri:

Dalle ispezioni e verifiche effettuate il 16 gennaio 2024 ed il 24 luglio 2024 presso la Conservatoria RR. II. di Firenze (allegati 8 e 8a), risultano le seguenti formalità a favore e contro la ██████████, nonché sul terreno (foglio 43, particella 314) di sua proprietà:

- trascrizione a favore del 30 luglio 1992, registro particolare 14055, inerente l'acquisto del terreno sopra menzionato (allegato 7);
- trascrizione a favore e contro del 1° marzo 2005, registro particolare

	5278, per trasformazione società come sopra descritto (allegato 6);	
	- iscrizione del 13/02/2006, registro particolare 1641, ipoteca volontaria	
	derivante da concessione a garanzia di apertura credito;	
	- iscrizione del 11/05/2022, registro particolare 3757, ipoteca concessione	
	amministrativa/riscossione derivante da ruolo avviso di addebito esecutivo	
	(allegato 8b);	
	- iscrizione del 26/08/2022, registro particolare 6959, ipoteca giudiziale	
	derivante da decreto ingiuntivo (allegato 8c);	
	- trascrizione contro del 19/12/2022, registro particolare 38730, atto	
	esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (allegato 8d);	
	- trascrizione contro del 10/11/2023, registro particolare 32596, atto	
	esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (allegato 8e);	
	- trascrizione contro del 10/01/2024, registro particolare 8856, atto	
	giudiziario - sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale	
	(allegato 8f).	
	Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi il terreno risulta	
	libero (vedi allegato 5).	
	Situazione urbanistica:	
	Per il terreno in oggetto è stato prodotto il certificato di destinazione	
	urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Barberino Tavarnelle	
	in data 2 maggio 2024 col protocollo n. 0009624/2024 (vedi allegato 4).	
	Per la costruzione di un fabbricato industriale/direzionale sul terreno fu	
	rilasciato dall'allora Comune di Barberino Val d'Elsa il permesso a costruire	
	n. 20 in data 13 settembre 2005, pratica edilizia n. 3891/05 del 31 marzo	
	4	C.T.U. NR 148/2023

	2005.	
	In data 11 dicembre 2012 fu protocollata col n. 001/10049 dal Comune di Barberino Val d'Elsa la chiusura lavori parziale con certificazione di conformità delle opere fino a quel momento realizzate: <i>..”paratia di pali contro terra a monte di sostegno e scavo, scavo di sbancamento interno al lotto per formazione piano fondazioni, pali per fondazioni fabbricato, regimazione tubo acque meteoriche esistente proveniente da monte” e collaudo parziale depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 11 dicembre 2012 contestualmente alla relazione di fine lavori parziale ed al certificato di rispondenza.</i>	
	Dal colloquio con i tecnici preposti del Comune di Barberino Tavarnelle essendo la zona industriale/artigianale della Valcanoro satura, ad oggi per poter eventualmente costruire sul terreno un fabbricato industriale/artigianale deve essere richiesta una variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti.	

	Valutazione del bene immobile:	
	Ritento che il terreno in oggetto sia appetibile in quanto ricade in una buona zona industriale/artigianale/commerciale ed è situato nelle vicinanze (circa 750 metri) dallo svincolo Poggibonsi Nord del raccordo autostradale Firenze-Siena.	
	Per procedere alla valutazione ho effettuato una stima diretta comparativa sul valore di mercato per terreni edificabili ricadenti nella stessa zona, e ho altresì consultato anche diverse agenzie immobiliari del posto.	
	5	C.T.U. NR 148/2023

Per ricavare l'attuale valore di mercato applico un importo a mq alla superficie catastale del terreno, che ritengo congruo quantificare in € 30,00 a mq.

Valore di mercato del terreno: mq 4.220 x €/mq 30,00 = € 126.600,00 (euro centoventiseimilaseicento/00).

Prezzo base d'asta:

Il prezzo base d'asta lo determino applicando un coefficiente di riduzione del 10% alla valutazione precedente, dovuta alle modalità della vendita all'asta che non agevolano l'acquirente.

Valore base d'asta del terreno:

€ 126.600,00 - € 12.660,00 (riduzione 10%) = € 113.940,00

Arrotondati ad **€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)**.

Allegati:

- 1) documentazione fotografica con schema punti di ripresa;
- 2) visura catastale terreno;
- 3) estratto di mappa catastale;
- 4) certificato destinazione urbanistica del 02/05/2024;
- 5) comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi sulla non presenza di titoli di godimento;
- 6) atto di trasformazione società a rogito del Notaio ██████████ del 03/12/2004;
- 7) nota di trascrizione dell'atto di provenienza a rogito del Notaio ██████████ del 21/07/1992;

da 8 a 8f) ispezioni ipotecarie.

=====

Firenze, 26 luglio 2024

Il CTU

Geom. Chiara Bigi