

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 19/2022

Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Fallimento [REDACTED]

§

RELAZIONE DI STIMA

§

INDICE

1. *Perizia di stima del Geom. Gabriele Majonchi*.....2
2. *Relazione tecnica del Geom. Sauro Vallucci*.....5
3. *Descrizione dell'area oggetto di servitù*.....10
4. *Scrittura privata per la costituzione della servitù di passaggio*.....17
5. *Stima del valore della servitù e della quota spettante al Fallimento*.....18



TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 19/2022

Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli*Fallimento* 

§

RELAZIONE DI STIMA

§

Con provvedimento del 3.04.2024 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli di procedere ad una *“integrazione della perizia di stima, relativa ai beni immobili siti nel Comune di Scarperia, in Loc. La Torre Petrona n. 17/A”*, verificando *“la congruità dell'importo fissato a titolo di indennità, posta a carico dei proprietari dei fondi dominanti, nonché la correttezza del criterio di ripartizione delle quote tra le parti interessate”*, di cui alla scrittura privata di costituzione di servitù di passaggio pervenuta alla Curatela in data 5.03.2024.

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla stima della servitù di passaggio in esame, ripercorrendo in primo luogo i documenti forniti dalla Curatrice Dott.ssa Cinzia Reali e descrivendo l'area oggetto di servitù; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del suo valore, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima e la valutazione della correttezza del criterio di ripartizione delle quote tra le parti interessate.

1. Perizia di stima del Geom. Gabriele Majonchi

In data 11.10.2022 il Geom. Gabriele Majonchi, incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Maria Novella Legnaioli, redigeva la perizia di stima dei beni immobili posti nel comune di Scarperia e San Piero, in località La Torre Petrona n.17/A di proprietà del Fallimento; più in particolare, i beni oggetto di stima vengono descritti come riportato di seguito:

1. *“porzione di capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, posta al piano primo, sulla destra guardando il fabbricato dal lato strada, con ingresso dal vano scale a comune”, “costituita da un unico ampio locale [con una] superficie commerciale lorda ... di circa 260 mq ..., comprensivo di volume tecnico”; “l’unità immobiliare in oggetto è comprensiva di resede asfaltato, posto frontalmente sul lato lungo del fabbricato, della superficie di circa 200 mq, al quale si accede, tramite area a comune, da porzione di terreno di altra proprietà con diritto di passo pedonale e carrabile. Il resede stesso risulta gravato da servitù di passo e servitù esclusiva di sosta autoveicoli a favore dell’unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nel Foglio di mappa 72 particella 149 subalterno 513”; l’unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero – Sez. A Scarperia, al Foglio di mappa 72, Particella 149, sub 512, cat. F/3, unità in corso di costruzione, Piano T-1;*
2. *“area urbana della superficie catastale di 10 mq, ubicata all’angolo Nord – Ovest del resede circostante il fabbricato, nella zona contigua alla viabilità interna a comune degli edifici limitrofi. L’area stessa risulta pavimentata con manto di asfalto”; l’unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero –*

Sez. A Scarperia, al Foglio di mappa 72, Particella 149 sub 507, cat. F/1, area urbana, consistenza 10 mq, Piano T.

§

Il Geom. Majonchi riporta che tali beni immobili erano stati acquistati da parte di “FI.MI Srl” mediante l’atto di compravendita stipulato in data 8.03.2007 dal Notaio Luca Livi; più in particolare, la società [REDACTED] acquistava da [REDACTED] la piena proprietà di *“appezzamento di terreno edificabile a destinazione industriale-artigianale, sito in Comune di Scarperia, località Petrona, Via La Torre n. 17/A, sul retro dell’edificio ubicato lungo la Strada Provinciale n. 551 Traversa del Mugello con accesso attraverso la residua proprietà della Società Venditrice, come meglio precisato in appresso, della complessiva superficie catastale di metri quadrati 1.600 (milleseicento) senza rendita”*.

Nell’atto si precisava che:

- *“la società Venditrice [REDACTED] come sopra rappresentata, concede alla società Acquirente [REDACTED] e suoi aventi causa, il diritto personale di passo, pedonale e carrabile, sulla porzione di terreno che resta di sua proprietà, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero, nel foglio di mappa 72, dalla particella 149, subalterni 501 e 505, al fine di accedere al bene in oggetto”*.
- *“tale diritto di passo verrà meno qualora l’accesso al bene in oggetto, sia consentito dalla costruenda strada sulla porzione di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarperia nel foglio di mappa 72 dalla particella 60, posta lungo il confine ovest dell’appezzamento di terreno in questione che si dipartirà dalla via Traversa del Mugello fino al confine con le ferrovie statali della*

larghezza di circa metri 8, a carico della quale esiste diritto di passo, pedonale e veicolare a favore dell'immobile oggetto del presente atto; diritto di passo meglio descritto nell'atto ai rogiti del notaio Renzo Chiavistelli del 23 dicembre 1972 repertorio 6922 fascicolo 3060 sopra citato”.

§

Per la stima dei beni immobili, il Geom. Majonchi ha ritenuto “*equo procedere con metodo sintetico comparativo, tenendo conto di ubicazione e caratteristiche dell'immobile teoricamente realizzabile, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, sostanzialmente stabile, ma caratterizzata da una sensibile riduzione delle compravendite e dei relativi prezzi trattati”.*

Facendo riferimento ai valori generali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferiti al secondo semestre 2021¹, il Geom. Majonchi procedeva in primo luogo alla stima dell'immobile in esame, “*nell'ipotesi di immobile completamente ultimato*”, individuando un valore di stima pari ad € 143.000,00 (= €/mq 550 × 260,00).

Per tenere conto delle opere di completamento necessarie, comprensive delle spese tecniche, ecc., il Geom. Majonchi riduceva il suddetto valore di una percentuale pari al 50 % circa, ottenendo un valore finale di stima pari ad € 72.000,00, inteso a corpo e non a misura.

¹ Valori OMI riferiti al secondo semestre 2021 per la zona la zona D1 Periferica PIANVALLICO-PETRONA

| <u>Tipologia</u> | <u>Stato conservativo</u> | <u>Valore di mercato (€/mq)</u> | <u>Superficie</u> |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <u>Capannoni industriali</u> | <u>normale</u> | <u>min. 350 - max 650</u> | <u>L (Lorda)</u> |
| <u>Capannoni tipici</u> | <u>normale</u> | <u>min. 350 - max 700</u> | <u>L (Lorda)</u> |
| <u>Laboratori</u> | <u>normale</u> | <u>min. 350 - max 700</u> | <u>L (Lorda)</u> |

Per quanto attiene all'area urbana di circa mq 10,00, "*date le ridotte dimensioni, le caratteristiche e l'ubicazione della stessa*", il Geom. Majonchi individuava un valore di stima a corpo pari ad € 250,00.

2. Relazione tecnica del Geom. Sauro Vallucci

In data 1.05.2023, il Geom. Vallucci, incaricato da [REDACTED] redigeva una relazione tecnica per la verifica del diritto "*di passo, pedonale e carrabile*" concesso da [REDACTED] a [REDACTED] con l'atto di compravendita richiamato al precedente paragrafo 1, ed allo scopo di determinare il valore di stima dell'eventuale servitù di passaggio da costituire sulla medesima area oggetto del diritto di passaggio.

Nella propria relazione, dopo avere descritto l'area oggetto di diritto di passaggio, il Geom. Vallucci ripercorre la titolarità dei fondi servente e dominante esponendo che:

- [REDACTED] *ha acquistato la proprietà del terreno gravato da diritto di passaggio, insieme a maggiore consistenza, in forza della sentenza del Tribunale di Firenze n. 85/2000 del 15/03/2000 – Registrata all'Ufficio del Registro di Firenze in data 18/07/2000 al n. 8375*";
- in data 23.12.1972, "*il Sig. [REDACTED] aveva acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di [REDACTED] (porzione "c" della particella 60 del foglio di mappa 72), dall' [REDACTED] [REDACTED] ...*"; in tale atto di compravendita "*l'ente venditore, essendosi precedentemente riservato il diritto, per sé e suoi aventi causa, concede al Signor compratore per sé, suoi eredi ed aventi causa, il diritto di passo pedonale e veicolare sulla costruenda strada lungo il confine ovest dell'appezzamento di terreno in*

oggetto: strada che si dipartirà dalla Via Statale Traversa del Mugello con percorso fino al confine con le Ferrovie dello Stato e della larghezza di circa metri otto”;

- in data 23.03.2006, [REDACTED]
[REDACTED] vende a [REDACTED]
[REDACTED] ... *l'appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Scarperia (FI) località Petrona, della superficie di circa 6.100 mq e di forma irregolare (Terreno rappresentato al C.T. del Comune di Scarperia (FI), nel foglio di mappa 72, particella 60). All'Art 2 di tale atto di compravendita la parte acquirente viene resa edotta dell'esistenza di servitù a favore della proprietà di [REDACTED] infatti riposta la servitù passiva a favore della proprietà confinante (particella 149) costituita con atto ai rogiti del notaio Renzo Chiavistelli di Scarperia in data 23 dicembre 1972 ... dove viene descritta testualmente come segue: “servitù di passo pedonale e veicolare sulla costruenda strada lungo il confine Ovest dell'appezzamento di terreno in oggetto, strada che si dipartirà dalla Via Traversa del Mugello con percorso fino al confine con le Ferrovie dello Stato e della larghezza di circa metri otto”;*
- in data 8.03.2007, [REDACTED] vende a [REDACTED] *porzione di terreno a suo tempo acquistato, precisamente la porzione posta sul retro del proprio immobile, per una superficie di circa 1.600 mq e rappresentata al C.F. del Comune di Scarperia nel foglio di mappa 72, particella 149, subalterno 504 ... Al capitolo “Patti e Condizioni” del suddetto atto, al paragrafo 1 viene precisato che la vendita è fatta ed accetta con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, anche di prelazione, azioni e ragioni,*

accessioni e pertinenze, soprasuoli e sottosuoli, servitù attive e passive, il tutto nello stato di fatto di cui il bene oggi si trova; in particolare le parti fanno riferimento a tutto quanto contenuto e richiamato nell'atto ai rogiti del Notaio Renzo Chiavistelli del 23/12/1972, Rep. n. 6.922, Fasc. n. 3.060 Al paragrafo 2 dello stesso capitolo "La Società Venditrice, ... concede alla Società Acquirente, e suoi aventi causa il diritto personale di passo, pedonale e carrabile, sulla porzione di terreno che resta di sua proprietà identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia nel Foglio di Mappa 72, dalla Particella 149, Subalterni 501 e 505 al fine di accedere al bene in oggetto. Si precisa che tale diritto di passo verrà meno qualora l'accesso al bene in oggetto, sia consentito dalla costruenda strada sulla porzione di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarperia nel Foglio di Mappa 72, dalla Particella 60, posta lungo il confine Ovest dell'appezzamento di terreno in questione che si dipartirà dalla Via Traversa del Mugello fino al confine con le Ferrovie Statali della larghezza di circa metri otto, a carico della quale esiste diritto di passo, pedonale e veicolare a favore dell'immobile oggetto del presente atto ; diritto di passo meglio descritto nell'atto ai rogiti del Notaio Renzo Chiavistelli del 23/12/1972 ... sopra citato".

- successivamente, [REDACTED] ha proceduto successivamente alla vendita delle unità immobiliari realizzate sull'appezzamento di terreno suddetto, in forza dei seguenti atti di compravendita ai rogiti del Notaio Barbara Pieri:

– Atto di compravendita del 29/07/2009, Rep. n. 8.199, Racc. n. 4.911

con “[REDACTED]

[REDACTED] oggi

- [REDACTED] per la vendita del Subalterno 508 della particella 149 del Foglio di mappa 72;
- Atto di compravendita del 29/12/2008, Rep. n. 7.766, Racc. n. 4.640 con [REDACTED]” per la vendita del Subalterno 509 della particella 149 del Foglio di mappa 72;
 - Atto di compravendita del 04/02/2011, Rep. n. 9.195, Racc. n. 5.555 con [REDACTED] per la vendita del Subalterno 513 della particella 149 del Foglio di mappa 72.

In ciascuno dei ... [suddetti] atti, viene riportato quanto stipulato nell'atto di provenienza della società [REDACTED] in merito alla servitù di passaggio ed in particolare che: “Si precisa che tale diritto di passo verrà meno qualora l'accesso al bene in oggetto, sia consentito dalla costruenda strada sulla porzione di terreno identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarperia nel Foglio di Mappa 72, dalla Particella 60, ...; diritto di passo meglio descritto nell'atto ai rogiti del Notaio Renzo Chiavistelli del 23/12/1972 Repertorio 6922, Fascicolo 3060 sopra citato”.

§

Circa la “costruenda strada” da realizzare sul terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Scarperia nel Foglio 72, Particella 60, il Geom. Vallucci espone che “la nuova strada asfaltata, parallela alla striscia di terreno gravata da diritto di passo, è stata realizzata ... come accesso di cantiere mediante la presentazione della D.I.A. n. 2006/045, ..., alla quale ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori Prot. n. 466 del 15/01/2009, ...

Per tale accesso di cantiere la Provincia di Firenze ha rilasciato la

Concessione Temporanea di Passo Carrabile n. 24844 del 21/03/2006.

La Provincia di Firenze ha successivamente rilasciato la Concessione Permanente 25579 del 09/10/2006 per la trasformazione di accesso di cantiere in accesso permanente ad area industriale, dando seguito alla richiesta della “CS Edilizia ed Impiantistica di Setzu Consolata e C. S.a.s.” Prot. n. 215110 del 22/09/2006”.

§

Il Geom. Vallucci espone quindi che:

- *“è intenzione di [redacted] chiedere a [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] la cessazione della servitù di passaggio sul proprio terreno, essendo stata realizzata la nuova viabilità asfaltata”;*
- *il collegamento tra la nuova viabilità ed il terreno risulta difficoltoso e pertanto [redacted] è disponibile a rendere la servitù di passaggio perpetua, quantificando il valore di tale diritto a titolo di indennità”.*

Il Geom. Vallucci ritiene che *“il valore di tale indennità è pari al valore di mercato della striscia di terreno occupata, con l’aggiunta dei carichi tributari, i danni subiti dal fondo servente ed eventuali frutti pendenti”*, e propone la seguente stima:

- *da una perizia di stima redatta nel 2019 dal Geom. Vallucci “per una porzione di fabbricato di [redacted] si rileva un valore a mq del capannone di circa 733,00 €/mq”;*
- *“il valore unitario del terreno può essere quantificato in una percentuale pari a circa il 10% del suddetto importo; pertanto, si ricava un valore*

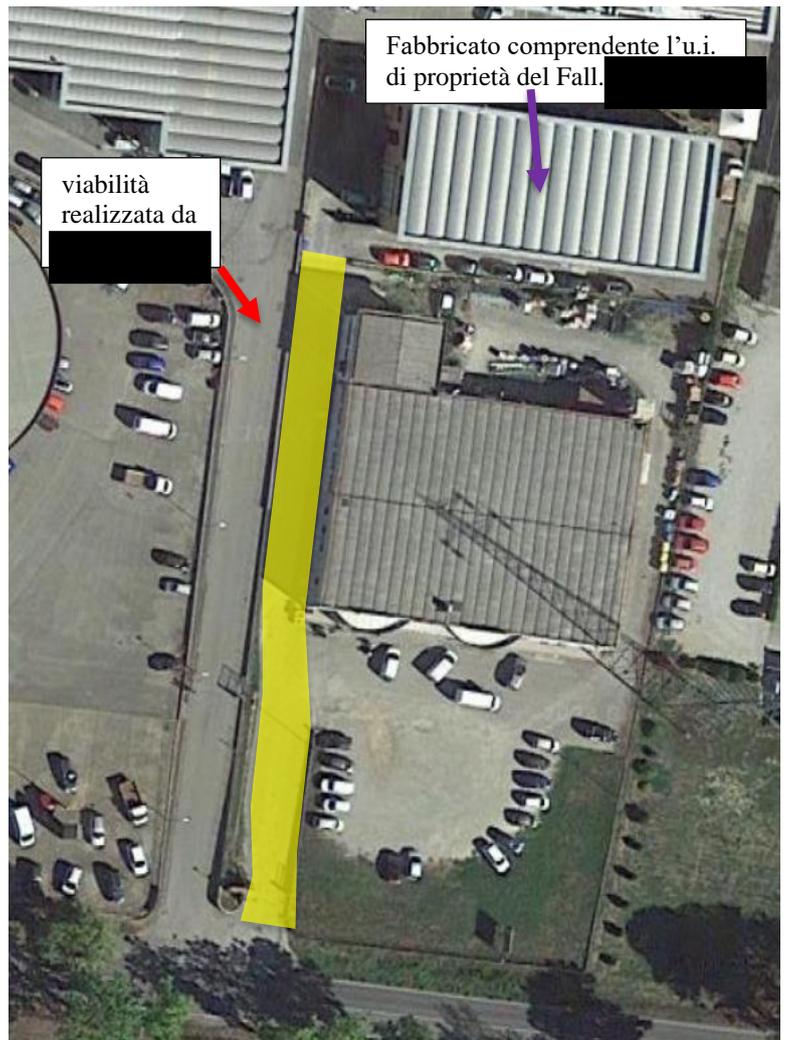
unitario di circa 73,30 €/mq, arrotondato a 75,00 €/mq”;

- *“considerata la superficie della striscia di terreno oggetto di servitù di passaggio, pari a circa 690,00 mq ed il valore unitario di 75,00 €/mq, si ottiene un valore del terreno oggetto di servitù pari ad € 51.750,00”.*

Il Geom. Vallucci ritiene pertanto che il “valore di € 51.750,00 rappresenti l’indennità da richiedere ai fruitori della servitù di passaggio sulla proprietà di [REDACTED] e precisa che “la manutenzione ordinaria della servitù sarà sempre a carico di tutti gli utilizzatori”.

3. Descrizione dell’area oggetto di servitù

L’area soggetta a servitù di passaggio consiste in una porzione del resede esterno annesso al fabbricato posto in Via Petrona 17, Loc. La Torre, nel Comune di Scarperia e San Piero a Sieve, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] tale area collega la via pubblica al fabbricato comprendente l’u.i. di proprietà del [REDACTED] per una migliore comprensione, si riporta di seguito un estratto dell’elaborato planimetrico con l’area oggetto di servitù evidenziata qualitativamente con velatura di colore giallo, ed una vista aerea presa da Google Maps.



Più in particolare, l'area soggetta a servitù di passaggio consiste in una striscia di terreno di circa 690 mq, in parte asfaltata ed in parte sterrata, compresa tra il fabbricato di proprietà di [redacted] e la viabilità asfaltata realizzata tra l'anno 2006 ed il 2008 da [redacted]

Attraverso tale striscia di terreno avviene l'accesso al fabbricato che comprende la residua proprietà del Fallimento, dalla strada provinciale 551 Traversa del Mugello, come risulta dall'immagine che segue.



Mediante un sopralluogo, effettuato dallo scrivente congiuntamente con la Dott.ssa Cinzia Reali, è stato accertato che tra la nuova viabilità asfaltata terminata nel 2009 ed il resede che circonda il fabbricato comprendente l'u.i. di proprietà del [REDACTED] è stato mantenuto un dislivello di circa cm 70, tale cioè da non consentire alcuna possibilità di accesso carrabile al resede dalla nuova strada.





La conformazione dei luoghi e la ristrettezza degli spazi rende poi di fatto impossibile la costruzione di una rampa carrabile di collegamento tra la nuova viabilità ed il resede di corredo del fabbricato che comprende la residua proprietà del Fallimento, anche a prescindere dalla possibilità di aprire un novo passo carrabile proprio in corrispondenza di un'intersezione viaria e dalla

presenza di un vano contatori a servizio del fabbricato comprendente l'u.i. di proprietà del [REDACTED] proprio in corrispondenza della posizione evidenziata con un circolo rosso nell'immagine prodotta qui sopra.

§

Ritiene pertanto lo scrivente che non si sia avverata la condizione contrattuale per la cessazione del diritto di passo attraverso il terreno di proprietà di [REDACTED], che prevedeva appunto "che tale diritto di passo verrà meno qualora l'accesso al bene in oggetto, sia consentito dalla costruenda strada".

È infatti indubbio che tale diritto di passo non è stato consentito dalla nuova viabilità, né – come esposto – è possibile formarlo a posteriori, perché la costruzione di una rampa, oltre a risultare oltremodo costosa e verosimilmente impossibile, data la posizione del nuovo passo carrabile che si verrebbe a creare, con il suo ingombro inibirebbe l'accesso alle porzioni di resede di proprietà esclusiva.

§

Ai fini di stima, si espone che il fondo servente risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero, nella sezione di Scarperia, al foglio di mappa 72, particella 149, su porzione del subalterno 501 (per circa 586 mq) e su porzione del subalterno 505 (per circa 104 mq); il subalterno 501, risulta censito in categoria D/8, con rendita catastale pari ad € 11.049,90, mentre il subalterno 505, risulta censito in categoria D/8, con rendita catastale di € 1.606,40.

Il fondo dominante è rappresentato dal fabbricato posto sul retro dell'immobile di proprietà di [REDACTED], realizzato nel 2007 sul terreno venduto da [REDACTED] a [REDACTED] (si veda l'atto citato al

precedente paragrafo 2); tale fabbricato risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero (FI), nella sezione di Scarperia, al foglio di mappa 72, particella 149, e comprende i subalterni seguenti (si vedano gli estratti dell'elaborato planimetrico prodotti di seguito):



- subalterno 508, di proprietà [REDACTED], censito in categoria D/7, con R.C. pari ad € 3.900,00, consistente nella porzione sinistra del fabbricato (guardando dalla pubblica via) con annessa una porzione di resede esterna esclusiva; tale porzione, distribuita in parte al

piano terreno ed in parte al piano primo, risulta dotata di una superficie commerciale virtuale pari a circa mq 645, tenendo conto anche dell'incidenza del resede esterno nella misura del 10 % della superficie principale;

- subalterno 509, di proprietà [REDACTED], censito in categoria C/3, con R.C. € 1.530,31, consistente nella porzione destra del fabbricato (guardando dalla pubblica via), posta al piano terreno, con annessa una porzione di resede esterna esclusiva; tale porzione, risulta dotata di una superficie commerciale virtuale pari a circa mq 260, tenendo conto anche dell'incidenza del resede esterno nella misura del 10 % della superficie principale;
- subalterno 511, censito come Bene Comune Non Censibile, a servizio dei Subalterni 508, 509, 512 e 513 della particella 149, consistente nella porzione di area esterne che permette l'ingresso alle varie u.i.;
- subalterno 513, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] censito in categoria C/2, con R.C. € 907,67, consistente nella porzione centrale del fabbricato, posta al piano primo; tale porzione, risulta dotata di una superficie commerciale virtuale pari a circa mq 180;
- subalterno 514, censito come Bene Comune Non Censibile ai piani terra e primo, a servizio dei Subalterni 512 e 513 della particella 149, consistente nel vano scala a comune;
- subalterno 512, di proprietà [REDACTED] censito in categoria F/3, consistente nella porzione destra del fabbricato (guardando dalla pubblica via), posta al piano primo; tale porzione, risulta dotata di una superficie commerciale virtuale pari a circa mq 260; come già riportato nella

relazione di stima del Geom. Majonchi (si legga il paragrafo 1), la proprietà del [REDACTED] comprende inoltre una porzione di resede esterno, gravato sia da una servitù di parcheggio esclusivo a favore dell'u.i. identificata al sub. 513, sia da una servitù di passaggio a favore dell'u.i. identificata al sub. 509 (si vedano le fotografie seguenti); per tali motivi si ritiene che la superficie del resede non debba essere considerata ai fini della determinazione della consistenza commerciale della proprietà del Fallimento.



4. Scrittura privata per la costituzione della servitù di passaggio

In data 5.03.2024 perveniva alla Curatrice del [REDACTED] una “scrittura privata di compromesso per la costituzione di servitù di passaggio” sottoscritta tra [REDACTED] (fondo servente), [REDACTED] e la locataria di [REDACTED] (fondi dominanti).

Con la suddetta scrittura privata, [REDACTED] si impegnava a concedere a favore di [REDACTED], [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] “il diritto di

servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi secondo le seguenti modalità:

La presente servitù comporta il diritto in capo alla parte proprietaria del fondo dominante o suoi aventi causa al passaggio pedonale e carraio in qualsiasi ora e con i mezzi adeguati alla dimensione e alle caratteristiche tecniche della via indicata in colore giallo nella planimetria catastale allegata in calce, per accedere all'immobile posto in Scarperia e San Piero, Loc. La torre Petrona 17/A, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Scarperia e San Piero, al foglio 72, particella n. 149, Subalterni 508, 509, 511 e 513”.

Nella scrittura si concordava inoltre che “il prezzo stabilito di comune accordo tra le parti qui comparse per la concessione del diritto di servitù è di euro 45.000,00 da ripartirsi in parti uguali per le Quattro unità immobiliari costituenti l'intero complesso per un totale di euro 11.250,00 ciascuna.

Alla firma della presente scrittura privata di promessa di vendita non vengono versati denari a titolo di caparra confirmatoria. La totale rimanenza di Euro 37.750,00 per le tre unità immobiliari come sopra rappresentate, verrà pagata a saldo alla firma del rogito Notarile”.

5. Stima del valore della servitù e della quota spettante al Fallimento

Si è già esposto che a parere dello scrivente non si è avverata la condizione contrattuale per la cessazione del diritto di passo attraverso il terreno di proprietà di [REDACTED], che prevedeva appunto “che tale diritto di passo verrà meno qualora l'accesso al bene in oggetto, sia consentito dalla costruenda strada”.

Ritiene pertanto lo scrivente che il diritto ad esercitare tale servitù permanga inalterato, anche in forza dell'osservazione che il progetto della

nuova strada, che in teoria avrebbe potuto formare un collegamento alternativo, non è stato impugnato da alcuno ed in particolare non è stato impugnato da [REDACTED], che ne aveva invece tutto l'interesse proprio in forza del patto contrattuale sopra richiamato.

§

Intendendo comunque adempiere al mandato conferitogli e valutare in primo luogo “*la congruità dell'importo fissato a titolo di indennità*”, lo scrivente procede di seguito alla stima della servitù di passaggio in discussione.

Come già riportato al precedente paragrafo 3, l'area gravata da servitù consiste in una porzione del resede circostante il capannone di proprietà di [REDACTED] con consistenza pari a circa mq 690.

Procedendo con il metodo di stima sintetico comparativo, si riportano in primo luogo i dati generali di riferimento del mercato immobiliare, al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale, da tenere a riferimento per la determinazione del valore unitario di stima relativo allo specifico immobile.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite **all'attualità**

Comune di Scarperia e San Piero

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 2° semestre 2023

- per capannoni industriali in zona periferica / Pianvallico / Petrona, stato di conservazione normale: €/mq 350,00 / 650,00;
- per capannoni tipici in zona periferica / Pianvallico / Petrona, stato di conservazione normale: €/mq 400,00 / 700,00.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: SCARPERIA E SAN PIERO

Fascia/zona: Periferica/PIANVALLICO%20-%20PETRONA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni Industriali

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 350 | 650 | L | 1,5 | 2,8 | L |
| Capannoni tipici | Normale | 400 | 700 | L | 1,7 | 3 | L |

Spazio disponibile per annotazioni

Borsino Immobiliare, zona Pianvallico Petrona

- per capannoni tipici: valori compresi tra €/mq 287,00 e 602,00;
- per capannoni produttivi: valori compresi tra €/mq 251,00 e 539,00;

[Quotazioni Abitazioni & Ville](#)
[Quotazioni Uffici & Negozi](#)
[Quotazioni Box & Posti auto](#)
[Quotazioni Locali & Capannoni](#)

[Quotazioni di Vendita](#)
[Quotazioni di Affitto](#)

Magazzini

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Valore minimo Euro 291 | Valore medio Euro 450 | Valore massimo Euro 609 | Valuta questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|

Laboratori

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Valore minimo Euro 313 | Valore medio Euro 488 | Valore massimo Euro 664 | Valuta questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|

Capannoni tipici

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Valore minimo Euro 287 | Valore medio Euro 445 | Valore massimo Euro 602 | Valuta questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

| | | | |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Valore minimo Euro 251 | Valore medio Euro 395 | Valore massimo Euro 539 | Valuta questo immobile |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--|

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) è stato reperito nella zona di interesse un unico annuncio immobiliare, riferito ad un immobile comparabile con quello di proprietà di [REDACTED] così come riportato di seguito:

- *“Porzione di capannone a Scarperia e San Pietro (FI) in Viale John Fitzgerald Kennedy. L'unità è composta: al piano terra: trovano ampi locali destinati alla produzione, oltre due spogliatoi dotati di servizi igienici ed un locale destinato a mensa; al piano primo: si accede dal piazzale esterno sulla via attraverso una rampa carrabile e due rampe di scale esterne; tale livello è collegato al piano terreno mediante un vano scala ed un montacarichi e comprende una zona ad uffici destinata all'amministrazione, di circa mq 250, con separazioni ricavate mediante pareti mobili prefabbricate, ed un'area ad uso produzione / stoccaggio”; l'u.i. in esame, dotata di una consistenza commerciali pari a circa mq 2.000,00 viene proposta la prezzo di € 754.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario pari ad €/mq 380,00 circa.*

<https://www.immobiliare.it/annunci/114085603/>



Sulla base dei dati sopra riportati e tenendo conto delle caratteristiche del capannone di proprietà di [REDACTED] si ritiene corretto individuare un valore unitario di stima pari ad €/mq 450,00.

Assumendo che il coefficiente ordinario per ragguagliare la superficie esterna scoperta alle superfici interne è effettivamente pari al 10% (0,10), il valore di un generico cortile annesso al capannone in esame può essere individuato nell'ordine di €/mq 45,00.

Deve però essere osservato che la striscia di terreno di cui si discute non è strettamente funzionale al capannone di proprietà di [REDACTED] che è invece dotato di ampi spazi di parcheggio, manovra e deposito in posizione frontistante alla strada provinciale (si vedano le immagini a pag. 11 della presente relazione).

Si ritiene pertanto corretto ridurre il valore unitario di stima di una quota di almeno il 25%, pervenendo in questo modo all'espressione del valore di stima della porzione di resede in discussione pari a:

$$\text{€/mq } 45,00 \times 75\% \times \text{mq } 690 = \text{€ } 25.000,00 \text{ (arr. ai fini della stima)}$$

Si deve infine considerare che il valore della servitù di passo non può corrispondere all'intero valore commerciale del resede, che può infatti essere ugualmente usufruito dalla proprietà, nei modi possibili data la sua conformazione e la necessità di garantire comunque il passo alla porzione dell'immobile posto sul fronte tergale (si veda al riguardo la fotografia a pag. 12), di proprietà della medesima [REDACTED]

Trattandosi di importi assolutamente modesti, si ritiene corretto valutare l'incidenza della servitù di passo a favore del fabbricato retrostante, che comprende la residua proprietà del Fallimento, nell'ordine del 50% del valore venale del resede e quindi nell'ordine di € 12.250,00.

§

In risposta alla seconda parte del quesito posto allo scrivente, volta a valutare “*la correttezza del criterio di ripartizione delle quote tra le parti interessate*”, espone lo scrivente che la ripartizione dell’utilità costituita dal diritto di passo non può essere ripartita in parti uguali “*tra le parti interessate*”, come proposto, bensì dovrebbe essere ripartita in ragione dei rispettivi valori millesimali ovvero, in mancanza delle tabelle millesimali, dei rispettivi valori di stima, che sono invero molto differenziati tra le varie proprietà, in ragione della diversa consistenza, della conformazione delle unità, degli spazi esterni di corredo, ecc. (si veda l’elaborato planimetrico riportato a pag. 5).

Trattandosi di importi assolutamente modesti e ritenendo pertanto inutile sviluppare delle considerazioni maggiormente approfondite, nella consapevolezza di proporre una ripartizione sommaria e verosimilmente a sfavore del Fallimento, lo scrivente ritiene di indicare di seguito una ripartizione effettuata in ragione delle mere consistenze commerciali.

Con tale criterio (si veda ancora l’elaborato planimetrico riportato a pag. 5) si determina la quota di competenza dell’u.i. di proprietà del Fallimento rispetto alla consistenza complessiva del fabbricato che beneficia della servitù di passaggio in ragione del 20% (= mq 260 : 1.345).

Si conclude pertanto che la quota eventualmente da corrispondere da parte del Fallimento [REDACTED] a [REDACTED] per l’acquisizione della servitù di passaggio in discussione (che, come già esposto, a parere dello scrivente è comunque garantita dai contratti prima ripresi) risulta pari a:

$$€ 12.250,00 \times 20\% = 2.500,00 \text{ (arr.)}$$

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 27 settembre 2024

