

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**

contro:

Giudice: **Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE**

**AGGIORNAMENTO
ELABORATO PERITALE**

Lotti I e II

(sentenza T.A.R. TOSCANA n° 1111/2023 del 2 novembre 2023)

Il Giudice dell'Esecuzione, con decreto in data 10 luglio 2020, ha nominato - quale esperto nella procedura esecutiva iscritta al n° **21-2020** del R. Gen. Esec. Immobiliari - il sottoscritto **geom. FERRINI Luciano**, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI AREZZO con il n° 1100 ed all'ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI AREZZO.

All'udienza del 28 febbraio 2024, il Giudice

- osservato che ha fatto accesso al fascicolo il Comune di Cavriglia il quale ha dato atto che è stata emessa sentenza n. 1111/2023 dal Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, in relazione al procedimento R.G. n. 1621/2019 promosso dal Comune di Cavriglia contro la Curatela fallimentare della [REDACTED] e dei soci [REDACTED];

- ritenuto doversi acquisire detta sentenza;

ha disposto il deposito in atti della sentenza di cui sopra, a cura dell'esperto.

In data 06 marzo 2024 ho provveduto al richiesto deposito nel fascicolo della procedura.

A seguito del deposito il G.E. in data 18 marzo 2024 ha disposto comparizione dell'esperto alla udienza del 10 luglio 2024.

Successivamente, in data 10 luglio 2024, il G.E. ha rinviato all'udienza del 20 novembre 2024, disponendo il deposito della relazione integrativa da parte dell'esperto nonché la comparizione in udienza.

In quest'ultima udienza il Giudice

- esaminata la perizia integrativa depositata dall'esperto;

- ritenuto opportuno che l'esperto precisi l'esatta determinazione dei lotti, con indicazione del Catasto di riferimento (Terreni/Fabbricati) con riguardo ad ogni particella, con decurtazione altresì della somma di euro 600.000,00 dal prezzo di stima finale del lotto 2;

ha rinviato per i provvedimenti sulla vendita all'udienza del 5 febbraio 2025 ore 9.00, disponendo che l'esperto depositi integrazione peritale nel termine di 45 gg.

SENTENZA T.A.R.

Con sentenza n. 01111/2023 REG. PROV. COLL. n. 01621/2019 REG. RIC. del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana del 22/11/2023 pubblicata il 28/11/2023, è stato accolto il ricorso presentato dal Comune di Cavriglia e disposti:

- il trasferimento coattivo al Comune di Cavriglia dei beni distinti in catasto alle **particelle 618, 791, 789, 657, 709, 653, 816, 650, 814 e 660 del foglio 5 del Catasto Terreni della particella 709 del foglio 5 del Catasto Fabbricati**;

- la **corresponsione**, a titolo risarcitorio, delle somme relative all'omesso completamento delle opere di urbanizzazione, quantificato nella **somma complessiva di € 610.231,92** (comprensiva di I.V.A.) **oltre alla ulteriore somma di € 33.851,19** (comprensiva di I.V.A.) a titolo di risarcimento del danno derivante dalla necessità di effettuare gli interventi di adeguamento e messa a norma delle opere già realizzate dal contraente privato della convenzione ed il relativo collaudo;

- le somme sopra liquidate dovranno poi essere **maggiorate degli interessi legali dalla data della domanda al saldo.**

FORMAZIONE DEI LOTTI

La sentenza in questione è relativa a porzioni immobiliari poste in Comune di CAVRIGLIA.

Dei cinque Lotti formati in perizia due sono quelli ricadenti in detto Comune:

- **Lotto I**
Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano
- **Lotto II**
Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano

Il **Lotto I** ed il **Lotto II** sono stati definiti considerando che: pur trattandosi di interventi regolati dalla stessa convenzione urbanistica la **zona di saturazione B3C** è sufficientemente autonoma dal punto di vista delle opere di urbanizzazione dall'**intervento di recupero dell'area RU_{G1}**; nel caso del **Lotto I** si tratta di aree edificabili, mentre la maggior parte del **Lotto II** è costituito da fabbricati in corso di costruzione.

Nella perizia le aree assegnate ai due LOTTI sono:

- **Lotto I**
Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano
Foglio di mappa 5
CATASTO TERRENI
particella 649, superficie are 04 centiare 27; **particella 650**, superficie are 03 centiare 31; **particella 651**, superficie are 02 centiare 95; **particella 653**, superficie are 02 centiare 21; **particella 657**, superficie are 00 centiare 13; **particella 660**, superficie are 00 centiare 27; **particella 675**, superficie are 12 centiare 37; **particella 708**, superficie are 01 centiare 04; **particella 617**, ENTE URBANO; **particella 789**, superficie are 01 centiare 59; **particella 790**, superficie are 00 centiare 18; **particella 792**, superficie are 00 centiare 52; **particella 709**, ENTE URBANO;
CATASTO FABBRICATI
particella 617, PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 132 m²;
particella 709, VIA DEL GRANO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 29 m²;
per la superficie complessiva di **3.045 mq.**
- **Lotto II**
Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano
Foglio di mappa 5
CATASTO TERRENI
particella 788, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59; **particella 787**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42; **particella 618**, superficie are 62 centiare 51; **particella 791**, superficie are 18 centiare 45 - **rappresentano aree da cedere al COMUNE DI CAVRIGLIA come da convenzione urbanistica**; **particella 659**, superficie are 06 centiare 06 - **rappresenta il sedime dell'EDIFICIO "C" ancora da realizzare, previa demolizione del fabbricato ad uso spogliatoi dell'ex campo sportivo comunale**;
CATASTO FABBRICATI
particella 788, categoria "F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione" - **rappresenta l'EDIFICIO "B" ed include - non catastalmente individuato - un porticato privato ad uso pubblico**; **particella 787**, categoria "F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione" - **rappresenta l'EDIFICIO "A" ed include - non catastalmente individuato - un porticato privato ad uso pubblico**; **particella 619 subalterno 43,**

PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 139 m²; **particella 619 subalterno 41**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 239 m² - **rappresentano pertinenze dell'EDIFICIO "E" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento**; la **particella 619 subalterno 40**, non oggetto di pignoramento, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "E"; **particella 620 subalterno 36**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 117 m²; **particella 620 subalterno 47**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 344 m² - **rappresentano il sedime dell'EDIFICIO "D" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento** per la superficie complessiva di **11.242 mq.**

Sulla base del disposto della sentenza n. 01111/2023 REG. PROV. COLL. n. 01621/2019 REG. RIC. del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana del 22/11/2023 pubblicata il 28/11/2023, il trasferimento coattivo al Comune di Caviglia è così concretizzato:

- **da Lotto I**

Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano
Foglio di mappa 5

CATASTO TERRENI

particella 814 (derivata da frazionamento della originaria 649), superficie are 00 centiare 40; **particella 650**, superficie are 03 centiare 31; **particella 653**, superficie are 02 centiare 21; **particella 657**, superficie are 00 centiare 13; **particella 660**, superficie are 00 centiare 27; **particella 816** (derivata da frazionamento della originaria 675), superficie are 00 centiare 30; **particella 789**, superficie are 01 centiare 59; **particella 709**, ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 29;

CATASTO FABBRICATI

particella 709, VIA DEL GRANO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA;
per la superficie complessiva di **850 mq.**

- **da Lotto II**

Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano
Foglio di mappa 5

CATASTO TERRENI

particella 618, superficie are 62 centiare 51; **particella 791**, seminativo arborato, classe 2^a, superficie are 18 centiare 45, reddito dominicale € 13,82 - reddito agrario € 5,72;
per la superficie complessiva di **8.096 mq.**

In conseguenza di ciò **alla PROCEDURA** sono ridefiniti i seguenti LOTTI :

- **Lotto I**

Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA
Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano
Foglio di mappa 5

CATASTO TERRENI

particella 813 (derivata da frazionamento della originaria 649), superficie are 03 centiare 87; **particella 651**, superficie are 02 centiare 95; **particella 815** (derivata da frazionamento della originaria 675), superficie are 12 centiare 07; **particella 708**, superficie are 01 centiare 04; **particella 790**, superficie are 00 centiare 18; **particella 792**, superficie are 00 centiare 52; **particella 617**, ENTE URBANO;

CATASTO FABBRICATI

particella 617, PIAZZA DELL'INCONTRO, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, superficie are 01 centiare 32;

per la superficie complessiva di **2.195 mq.** in luogo degli originari mq. 3.045

Lotto II**Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA****Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano****Foglio di mappa 5**

CATASTO TERRENI

particella 788, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 59; **particella 787**, ENTE URBANO, superficie are 08 centiare 42; **particella 659**, superficie are 06 centiare 06 - **rappresenta il sedime dell'EDIFICIO "C" ancora da realizzare, previa demolizione del fabbricato ad uso spogliatoi dell'ex campo sportivo comunale;**

CATASTO FABBRICATI

particella 788, categoria "F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione" - **rappresenta l'EDIFICIO "B" ed include - non catastalmente individuato - un porticato privato ad uso pubblico;** **particella 787**, categoria "F/6 fabbricato in attesa di dichiarazione" - **rappresenta l'EDIFICIO "A" ed include - non catastalmente individuato - un porticato privato ad uso pubblico;** **particella 619 subalterno 43**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 139 m²; **particella 619 subalterno 41**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 239 m² - **rappresentano pertinenze dell'EDIFICIO "E" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento;** la **particella 619 subalterno 40**, non oggetto di pignoramento, costituisce porticato privato ad uso pubblico dell'EDIFICIO "E"; **particella 620 subalterno 36**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano S1-T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 117 m²; **particella 620 subalterno 47**, PIAZZA DELL'INCONTRO SNC, piano T, categoria F/1 AREA URBANA, consistenza 344 m² - **rappresentano il sedime dell'EDIFICIO "D" già costruito ed alienato, probabilmente destinate a strada di scorrimento;**

per la superficie complessiva di **3.146 mq.** in luogo degli originari mq. 11.242

Di seguito tabella esplicativa.

Comune	foglio	particella	Consistenza (mq)	Lotto	Dalla PERIZIA		Residuo alla PROCEDURA da sentenza T.A.R.		Al COMUNE da sentenza T.A.R.	
					Lotto I (mq)	Lotto II (mq)	Lotto I (mq)	Lotto II (mq)	Lotto I (mq)	Lotto II (mq)
Cavriglia	5	788	859	II		859	859			
Cavriglia	5	787	842	II		842	842			
Cavriglia	5	618	6.251	II		6.251				6.251
Cavriglia	5	649	427	I	427					
Cavriglia	5	813		I			387			
Cavriglia	5	814		I					40	
Cavriglia	5	650	331	I	331				331	
Cavriglia	5	651	295	I	295		295			
Cavriglia	5	653	221	I	221				221	
Cavriglia	5	657	13	I	13				13	
Cavriglia	5	659	606	II		606		606		
Cavriglia	5	660	27	I	27				27	
Cavriglia	5	675	1.237	I	1.237					
Cavriglia	5	815		I			1.207			
Cavriglia	5	816		I					30	
Cavriglia	5	708	104	I	104		104			
Cavriglia	5	789	159	I	159				159	
Cavriglia	5	790	18	I	18		18			
Cavriglia	5	791	1.845	II		1.845				1.845
Cavriglia	5	792	52	I	52		52			
Cavriglia	5	617	132	I	132		132			
Cavriglia	5	619	139	II		139		139		
Cavriglia	5	620	117	II		117		117		

Cavriglia	5	619	239	II	239	239	
Cavriglia	5	620	344	II	344	344	
Cavriglia	5	709	29	I	29		29
Sommano			3.045	11.242	2.195	3.146	850
			VERIFICA	14.287	5.341	8.946	
			VERIFICA			14.287	

VALORE DEI LOTTI

Con la sentenza n. 01111/2023 REG. PROV. COLL. n. 01621/2019 REG. RIC. del Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana del 22/11/2023 pubblicata il 28/11/2023, è stato accolto il ricorso presentato dal Comune di Cavriglia e disposti:

- il trasferimento coattivo al Comune di Cavriglia dei beni distinti in catasto alle **particelle 618, 791, 789, 657, 709, 653, 816, 650, 814 e 660 del foglio 5 del Catasto Terreni della particella 709 del foglio 5 del Catasto Fabbricati**;
- la **corresponsione**, a titolo risarcitorio, delle somme relative all'omesso completamento delle opere di urbanizzazione, quantificato nella **somma complessiva di € 610.231,92** (comprensiva di I.V.A.) **oltre alla ulteriore somma di € 33.851,19** (comprensiva di I.V.A.) a titolo di risarcimento del danno derivante dalla necessità di effettuare gli interventi di adeguamento e messa a norma delle opere già realizzate dal contraente privato della convenzione ed il relativo collaudo;
- le somme sopra liquidate dovranno poi essere **maggiorate degli interessi legali dalla data della domanda al saldo**.

Il trasferimento coattivo di parte delle aree al Comune di CAVRIGLIA non incide sul valore dei Lotti, in quanto:

- nella perizia già veniva considerato che si trattava di aree da cedere al Comune come da convenzione urbanistica;
- il valore del **Lotto I** era calcolato sulla base della capacità edificatoria indipendente dalla diversa superficie attribuita;
- il valore del **Lotto II** era calcolato in parte sulla base della capacità edificatoria (EDIFICIO "C") ed in parte sulla base del costruito (EDIFICIO "A" ed EDIFICIO "B") trattandosi di fabbricati da ultimare, indipendente dalla diversa superficie attribuita.

Ha invece incidenza sul valore dei Lotti la corresponsione, a titolo risarcitorio, delle somme relative all'omesso completamento delle opere di urbanizzazione, quantificato nella **somma complessiva di € 610.231,92** (comprensiva di I.V.A.) **oltre alla ulteriore somma di € 33.851,19** (comprensiva di I.V.A.) a titolo di risarcimento del danno derivante dalla necessità di effettuare gli interventi di adeguamento e messa a norma delle opere già realizzate dal contraente privato della convenzione ed il relativo collaudo; le somme sopra liquidate dovranno poi essere **maggiorate degli interessi legali dalla data della domanda al saldo**.

Relativamente al **Lotto I** [Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA - **Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano**] ritengo confermare il valore in **€ 110.000,00,-** (diconsi Euro centodiecimila/00), atteso che la spesa relativa al completamento delle opere di urbanizzazione era prevista nel **Lotto II**; così come, d'altronde, anche nella C.T.U. disposta dal T.A.R. TOSCANA su ricorso n. 1621/2019 proposto dal Comune di CAVRIGLIA, si fa riferimento all'intervento di recupero **area RU_{G1} località San Cipriano**.

Per quanto invece riguarda il **Lotto II** [Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA - **Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano**] si verifica che:

1. in perizia il valore del Lotto era calcolato ponendo a carico dell'aggiudicatario il completamento delle opere di urbanizzazione; allo scopo veniva definito l'importo di € 412.500,00 maggiorando del 50%~ (aumento costi di produzione e necessità di ripristini) la somma di € 275.000,00 calcolata dall'Ufficio Tecnico Comunale di CAVRIGLIA per opere di urbanizzazione residue;
2. alla luce della sentenza l'importo suddetto è stato quantificato in € 644.083,11 (€ 610.231,92+€ 33.851,19), oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo; l'importo prima calcolato deve

quindi essere maggiorato di ~ € 232.000,00 (€ 644.083,11 - € 412.500,00) in cifra tonda, salvo interessi legali;

3. in perizia la somma necessaria al completamento delle opere di urbanizzazione - poste a carico dell'aggiudicatario - veniva detratta dal valore del LOTTO che era quindi così calcolato:

			VE unitario	S.U.L. S.I.L.	VE totale
VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq	2.000		5.100.000
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza				0
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.); completamento	36,50%	1.600	2.650	-1.547.600
CCG	costi di costruzione piano S1 - completamento	50,00%	400	700	-140.000
OU	opere di urbanizzazione da completare, maggiorate del ~50% per aumento costi di produzione e ripristini		275.000	50%	-412.500
	oneri di urbanizzazione secondaria ed oneri commisurati al costo di costruzione	1,00%			-51.000
OC	costi di commercializzazione	2,00%			-102.000
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%			-153.000
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	16,50%			-841.500
	Sommario				1.852.400

* Valore ricavato applicando il VE unitario alla superficie interna lorda delle unità immobiliari

Valore area edificabile EDIFICIO "C"	€	36.000
Valore EDIFICIO "A" ed EDIFICIO "B"	"	1.852.400
Sommario complessivamente in cifra tonda	€	1.890.000

4. alla luce della sentenza, che ha ricalcolato in € 644.083,11 (€ 610.231,92+€ 33.851,19) l'importo necessario al completamento delle opere di urbanizzazione, il valore del Lotto è così quantificato:

			VE unitario	S.U.L. S.I.L.	VE totale
VE	valore dell'edificio ultimato, pronto per la vendita	€/mq	2.000		5.100.000
VA	costo (= valore) dell'area di sedime e di pertinenza				0
CC	costi di costruzione e annessi (progettazione D.L., allacciamenti, etc.); completamento	36,50%	1.600	2.650	-1.547.600
CCG	costi di costruzione piano S1 - completamento	50,00%	400	700	-140.000
OU	Opere di urbanizzazione da completare, maggiorate del ~50% per aumento costi di produzione e ripristini		412.500		-600.000
	Adeguamento costi come da sentenza del T.A.R. (610.231,92 + 33.851,19 - 412.500,00) in cifra tonda		232.000		
	oneri di urbanizzazione secondaria ed oneri commisurati al costo di costruzione	1,00%			-51.000
OC	costi di commercializzazione	2,00%			-102.000
OF	oneri finanziari e tributari	3,00%			-153.000
P	profitto dell'imprenditore e sue spese generali	16,50%			-841.500
	Sommario				1.664.900

* Valore ricavato applicando il VE unitario alla superficie interna lorda delle unità immobiliari

Valore area edificabile EDIFICIO "C"	€	36.000
Valore EDIFICIO "A" ed EDIFICIO "B"	"	1.664.900
Sommario complessivamente in cifra tonda	€	1.700.000

° Residua lo sbilancio di ~ € 44.500 che resta a carico della procedura

Riepilogo i valori dei **Lotti I e II** nel prospetto che segue.

Lotto I	Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA - Area edificabile zona di saturazione B3C località San Cipriano per la superficie complessiva di 2.195 mq.	€	110.000,00
Lotto II	Compendio immobiliare posto in Comune di CAVRIGLIA - Completamento intervento di recupero area RU_{G1} località San Cipriano per la superficie complessiva di 3.146 mq.	€	1.700.000,00

La procedura comprende anche i Lotti che seguono, non ricadenti nel Comune di Cavriglia, i cui valori ritengo invariati perché le condizioni di mercato non hanno subito variazioni apprezzabili. La documentazione relativa a questi Lotti è già depositata nel fascicolo tramite PCT.

Lotto III	Locale uso magazzino posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 78/B	€	25.000,00
Lotto IV	Locale uso garage posto in Montevarchi (AR) Via Po n. 80/A	€	24.000,00
Lotto V	Locale uso negozio posto in Montevarchi (AR) Viale Armando Diaz n. 160/A	€	75.000,00

Montevarchi, 03 gennaio 2025

L'esperto del Giudice
(geom. Luciano FERRINI)

Allegati:

- Rappresentazione grafica aree assegnate al Comune di CAVRIGLIA
- Rappresentazione grafica aree residue di pertinenza del LOTTO I e del LOTTO II
- Estratto C.T.U. disposta dal T.A.R. TOSCANA su ricorso n. 1621/2019 proposto dal Comune di CAVRIGLIA
- Lotto I** Riepilogo e descrizione finale
- Lotto I** Sintesi descrittiva per la vendita
- Lotto II** Riepilogo e descrizione finale
- Lotto II** Sintesi descrittiva per la vendita