

TRIBUNALE DI FIRENZE

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ROSA SELVAROLO

OGGETTO: Fallimento

S.r.l. - R.F.160/2015

Stima area edificabile “ ” in Comune di

Rignano Sull'Arno (FI).

Il sottoscritto Geom. Gabriele Majonchi con Studio in Firenze Via A. Vallecchi 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia al n.4159/13

essendo stato nominato dalla S.V. Ill.ma Perito per quanto in oggetto, esaminata la documentazione, effettuati i necessari sopralluoghi ed assunte le informazioni del caso, precisa quanto segue:

A) DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della presente relazione è un'area edificabile, costituita da vari appezzamenti di terreno, posta in Comune di Rignano Sull'Arno (FI), nella zona a sud del paese e confinante con l'area ferroviaria.

L'area stessa, occupata in origine dal , è inserita nel Piano di Recupero Urbano approvato dal Comune di Rignano Sull'Arno con delibera C.C. n.14 del 14.02.2002.

Allo stato attuale, come precisato anche negli elaborati di progetto del Piano di Recupero, sono state demolite la quasi totalità delle costruzioni, ad eccezione di alcuni edifici e manufatti nella parte bassa, in prossimità della ferrovia, del muro di sostegno che contiene il dislivello superiore e dell'edificio ex infermeria.

L'area si presenta in parte con forti dislivelli e terrazzamenti ed è attraversata dal fosso di Sezzano, parzialmente intubato, lungo il quale sono ancora visibili alcune opere idrauliche, mentre sul versante nord sono state censite le

vecchie gallerie minerarie.

A monte l'area si presenta con un'ampia zona boscata, in parte interessata dal tracciato della variante alla strada provinciale, i cui lavori sono stati iniziati, ma che attualmente risultano interrotti.

Nella parte bassa l'area è confinante con la sede ferroviaria, in prossimità della stazione di Rignano.

La superficie catastale complessiva dell'area è di mq.60.413.

Si acclude documentazione fotografica dei luoghi in **Allegato 1**).

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto della presente Relazione è identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno, Foglio di mappa 35, particelle:

- 782 categoria: area urbana consist. mq. 32.908
- 783 categoria: area urbana consist. mq. 1.714
- 784 categoria: area urbana consist. mq. 1.898
- 785 categoria: area urbana consist. mq. 2.352
- 786 categoria: area urbana consist. mq. 5.350
- 788 categoria: area urbana consist. mq. 1.191
- 790 sub 500 in corso di definiz.

Per una superficie catastale complessiva di mq. 45.413.

Catasto Terreni del Comune di Rignano Sull'Arno, Foglio di mappa 34, particelle:

- 61 bosco ceduo, classe 4 mq. 1.450 R.D.0.37 R.A.0.22
- 113 semin.arbor., classe 4 mq. 820 R.D.1.48 R.A.1.27

- 132 semin.arbor., classe 4	mq.	10	R.D.0.02	R.A.0.02
- 204 bosco alto, classe 2	mq.	874	R.D.0.86	R.A.0.14
- 205 bosco alto, classe 2	mq.	502	R.D.0.49	R.A.0.08
- 211 seminativo, classe 3	mq.	514	R.D.1.86	R.A.1.86
- 222 bosco alto, classe 2	mq.	91	R.D.0.09	R.A.0.01
- 223 bosco alto, classe 2	mq.	629	R.D.0.62	R.A.0.10
- 224 seminativo, classe 3	mq.	1.897	R.D.6.86	R.A.6.86
- 225 seminativo, classe 3	mq.	1.373	R.D.4.96	R.A.4.96
- 226 bosco alto, classe 2	mq.	1.728	R.D.1.70	R.A.0.27
- 227 bosco alto, classe 2	mq.	2	R.D.0.01	R.A.0.01
- 228 bosco alto, classe 2	mq.	87	R.D.0.09	R.A.0.01
- 229 bosco alto, classe 2	mq.	40	R.D.0.04	R.A.0.01
- 230 bosco alto, classe 2	mq.	43	R.D.0.04	R.A.0.01
- 231 semin.arbor., classe 4	mq.	26	R.D.0.05	R.A.0.04
- 232 semin.arbor., classe 4	mq.	4	R.D.0.01	R.A.0.01
- 233 seminativo, classe 3	mq.	916	R.D.3.31	R.A.3.31
- 234 seminativo, classe 3	mq.	52	R.D.0.19	R.A.0.19
- 235 seminativo, classe 3	mq.	2	R.D.0.01	R.A.0.01
- 236 semin.arbor., classe 4	mq.	1.859	R.D.3.36	R.A.2.88
- 237 semin.arbor., classe 4	mq.	1.734	R.D.3.13	R.A.2.69
- 238 semin.arbor., classe 4	mq.	77	R.D.0.14	R.A.0.12

Per una superficie catastale complessiva di mq. 14.730.

Le suddette particelle risultano intestate alla società

- c.f.

Si accludono certificato catastale in Allegato 2) ed estratti di mappa catastali

in Allegato 3).

C) PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pervenuti alla società

con sede (c.f.), per

la piena proprietà, con l'Atto di compravendita ai rogiti Notaio Mattera

Giuseppe in Prato, in data 15/04/2010 Rep.75664 Racc.13148, trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20/04/2010 al

N.8645 di Reg. Part.

Con tale atto la società acquistava "vari appezzamenti di

terreno costituenti in parte l'area di sedime derivante dalla demolizione

parziale del complesso denominato " ", del quale

sussiste tuttavia una piccola porzione non demolita, della superficie

complessiva di 60.250 (sessantamila duecentocinquanta) metri quadrati."

Nell'atto stesso si precisava inoltre quanto segue: "i beni oggetto del presente

atto formano oggetto di un piano di recupero ad iniziativa privata dell'ex

" " di cui alla convenzione a rogito Notaio Massimo

Palazzo di Pontassieve in data 12 settembre 2007, Repertorio n.61059/10335,

registrato a Firenze nei termini e trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Firenze in data 18 settembre 2007 al n.24017 di

formalità, stipulata in sostituzione della precedente convenzione edilizia di

cui all'atto a rogito Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve in data 14 aprile

2003, Repertorio 42781/6242, registrata a Firenze nei termini e trascritta

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 22 aprile

2003 al n.10245 di formalità, atti che la parte acquirente dichiara di

conoscere ed accettare assumendo tutti gli obblighi conseguenti. Infine la



parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che la particella 204 del foglio 34 risulta gravata da servitù di acquedotto, elettrodotto e di passo costituite in virtù di atto autentificato dal Notaio Massimo Palazzo di Pontassieve in data 10 gennaio 2003, Repertorio n.41408/6012, registrato a Firenze in data 27 gennaio 2003 al n.26 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 20 gennaio 2003 ai nn.1784 e 1785 di formalità."

Si acclude copia del sopracitato atto di compravendita in Allegato 4), che viene qui integralmente richiamato per quanto possa occorrere.

D) SITUAZIONE IPOTECARIA

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze,

Servizio di Pubblicità Immobiliare, in conto alla società

con sede in (c.f.) risulta iscritta la seguente iscrizione

ipotecaria sui beni immobili di cui trattasi:

- Iscrizione del 20/04/2010 N.2865 Reg.Part., ipoteca volontaria derivante

da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di

, per l'importo

capitale di Euro 10.000.000,00 oltre interessi e spese, e quindi per

complessivi Euro 20.000.000,00.

Inoltre, sui beni immobili di cui trattasi, risultano le seguenti Iscrizioni

ipotecarie, per le quali, nell'Atto di compravendita Notaio Mattera 15/04/2010

di cui sopra, la parte venditrice si era impegnata per la cancellazione a propria

cura e spese entro il 30/06/2010:

- Iscrizione del 05/10/2001 N.7204 Reg. Part., ipoteca volontaria derivante



da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di

con sede in per l'importo

capitale di £.2.475.000.000 oltre interessi e spese, e quindi per complessive
£.4.950.000.000.

- Iscrizione del 05/10/2001 N.7205 Reg. Part., ipoteca volontaria derivante

da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di

con sede in per l'importo

capitale di £.2.550.000.000 oltre interessi e spese, e quindi per complessive
£.5.100.000.000.

- Iscrizione del 05/10/2001 N.7206 Reg. Part., ipoteca volontaria derivante

da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore di

con sede in per l'importo

capitale di £.2.475.000.000 oltre interessi e spese, e quindi per complessive
£.4.950.000.000.

Alla data del 08/03/2016 non risultano presentati annotamenti di

cancellazione per le iscrizioni ipotecarie di cui sopra.

Si acclude elenco sintetico del Servizio di Pubblicità Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate di Firenze e stampa delle sopracitate note di

iscrizione in Allegato 5).

E) SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Rignano

sull'Arno, adottato con delibera del C.C. n.38 del 12/04/2000 ed approvato in

via definitiva con deliberazione del C.C. n.56 del 01/08/2000, con la variante alle NTA allegate al suddetto Regolamento Urbanistico (Delibera di approvazione C.C. n.40 del 17/06/2004) e la variante al piano strutturale ed al R.U. di primo adeguamento al P.I.T. (Delibera di approvazione C.C. n.28 del 11/06/09), l'area oggetto della presente Relazione è classificata come segue:

- Foglio 34 - particelle 113, 132, 205, 211, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238: Piano Recupero Urbano (Art.29 NTA) ex area Cementificio Bruschi;

- Foglio 34 - particella 204: viabilità di progetto (Art. 7 NTA);

- Foglio 34 - particella 61: Piano Recupero Urbano (Art.29 NTA) ex area Cementificio Bruschi, in parte - Viabilità di progetto (Art.7 NTA) in parte

- Zona F1 Verde pubblico (Art.41 NTA) in parte;

- Foglio 34 - particella 226: Piano Recupero Urbano (Art.29 NTA) ex area Cementificio Bruschi, in parte - Zona F1 Verde pubblico (Art.41 NTA) in parte;

- Foglio 35 - particelle 783, 784, 785, 786, 788: Piano Recupero Urbano (Art.29 NTA) ex area Cementificio Bruschi;

- Foglio 35 - particella 785: Piano Recupero Urbano (Art.29 NTA) ex area Cementificio Bruschi, in parte - Viabilità di progetto (Art.7 NTA) in parte

- Zona F1 Verde pubblico (Art.41 NTA) in parte - Zona A Verde privato (Art.45 NTA) in parte.

Inoltre, in data 04/03/2015, il Comune di Rignano sull'Arno ha approvato il nuovo Piano Strutturale e sono pertanto vigenti le norme di salvaguardia di cui all'art.68 della Disciplina di Piano.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di



Rignano sull'Arno in data 10/12/2015 Prot. N.15248/15 (Allegato 6)

attestante quanto sopra.

L'area risulta inoltre soggetta ai seguenti vincoli, come riportati negli elaborati di Progetto:

- Area boscata ex L.431/85
- Fascia di rispetto dal fosso tombato (ml.10)
- PIT 25/01/2000 limite superiore ambito A1 dal ciglio di sponda
- Fascia di rispetto ferroviario (ml.30)
- Fascia di rispetto acque pubbliche (ml.150) ex L.431/85
- Fascia di rispetto stradale (ml.30) art.7 comma 8 Regolamento Urbanistico
- Vincolo idrogeologico
- Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/2004 Art.142 comma 1 lettera c) e g).

Si precisa inoltre che:

- Il preesistente complesso edilizio “ ” è stato oggetto di opere di demolizione in virtù della Concessione Edilizia n.10 del 08/03/2001 (Pratica n.33/01) rilasciata dal Comune di Rignano Sull'Arno;
- Dalla suddetta demolizione è residua una porzione di fabbricato, che è stata dichiarata nell'atto Notaio Mattera 15/04/2010, come costruita in data anteriore al 1967.
- Successivamente, in data 07/02/2002, prot. n.1628/02 il Comune di Rignano sull'Arno ha rilasciato l'autorizzazione all'intervento di Bonifica del sito FI122 ex cementificio nel capoluogo, intervento terminato con la certificazione di avvenuta bonifica, con atto dirigenziale della Provincia di Firenze n.986 del 18/03/2009.
- In data 14 febbraio 2002 con Deliberazione n.14 il Consiglio Comunale di



Geom. GABRIELE MAJONCHI
Via A. Vallerotti, 22 - 50131 FIRENZE
Tel/Fax 055/58.62.78

Rignano Sull'Arno ha approvato il Piano di Recupero Urbano, che ha dato origine alla Convenzione a rogito Notaio Massimo Palazzo in data 14/04/2003.

- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 21/04/2006 è stata approvata la variante al Piano di Recupero Urbano con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, cui ha fatto seguito la nuova Convenzione di cui l'atto ai rogiti Notaio M. Palazzo in data 12/09/2007 Rep.61059/10335, registrato a Firenze in data 14/09/2007 al N.9347 serie 1T (Allegato 7), che qui viene richiamata integralmente per quanto possa occorrere.

- Con la sopracitata Convenzione in data 12/09/2007, la proprietà si impegna *in proprio ed anche per i propri successori o aventi causa, a dare esecuzione al Piano Attuativo nel rispetto degli elaborati di piano e della presente convenzione, comprendendo nell'impegno anche la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste. In particolare, all'Art.2 della predetta Convenzione, si precisa quanto segue:*

Il Piano Attuativo prevede la costruzione di quattro diversi lotti a destinazione prevalentemente residenziale per complessivi 46.000 mc. a destinazione residenziale, 2.000 mq. a destinazione commerciale, 2.000 mq. a destinazione turistico-ricettiva, 400 mq. di sala pubblica polivalente.

Nell'intervento è compresa come parte essenziale la realizzazione a carico del lottizzante di tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno del Piano di Recupero Urbano, oltre le seguenti:

- *realizzazione collegamento viario tra via Generale Dalla Chiesa e comparto;*
- *realizzazione collegamento viario a valle tra la costruenda*

circonvallazione e il comparto; per tale opera interessante area di proprietà di terzi il Comune di Rignano Sull'Arno assume l'onere dell'esproprio, restando inteso che eventuali ritardi nell'esecuzione dell'esproprio medesimo non potranno costituire motivo di richiesta danni da parte del lottizzante contro il Comune di Rignano Sull'Arno;

- *ampliamento di via XX Settembre;*
- *completa realizzazione del parco previsto all'interno del comparto compreso il collegamento pedonale richiesto in fase di Conferenza dei Servizi per collegare il parco con la cava dimessa;*
- *opere di potenziamento dell'acquedotto del Capoluogo così come indicate nel parere della Società Publiacqua S.p.A. del 28/10/2005;*
- *realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di n°4 alloggi di mq 50 netti minimi, da collocarsi tutti nel medesimo edificio, da destinarsi ad alloggi volano per emergenze abitative;*
- *realizzazione di scala di collegamento tra la via XX Settembre ed il sottostante parcheggio della stazione ferroviaria.*

Si acclude in Allegato 8) copia elaborato Tav.1 del Progetto definitivo del Piano di Recupero, con estratto del Regolamento Urbanistico Comunale.

Si precisa inoltre che risultano depositate presso il Comune di Rignano sull'Arno le seguenti pratiche edilizie:

- *Pratica edilizia n.163/2007, relativa al "Progetto definitivo per la realizzazione delle opere di cui al piano di recupero urbano denominato ex Cementificio Bruschi".*
- *Pratica edilizia n.500/2007, relativa al progetto preliminare della nuova viabilità di collegamento con la nuova circonvallazione lato ferrovia.*



- Pratica edilizia n.247/2008, relativa alla realizzazione delle opere e degli edifici interni al Piano di Recupero Urbano.
- Pratica edilizia n.248/2008, relativa alle opere di urbanizzazione esterne ai lotti edificabili.
- Pratica edilizia n.429/2008, relativa alle opere di urbanizzazione esterne ai lotti ed alla richiesta di stralcio delle opere di urbanizzazione della strada a monte e innesto viadotto.
- Pratica edilizia n.167/2009, relativa alla richiesta di autorizzazione per vincolo idrogeologico.

Le suddette pratiche edilizie, risultano ad oggi sospese, in attesa di definizione.

F) STIMA DEI BENI

Per la stima dell'area si è ritenuto equo adottare il metodo sintetico diretto, applicando una percentuale di incidenza dell'area stessa sul probabile valore di mercato dei nuovi edifici potenzialmente realizzabili.

Tale metodo è stato considerato oggettivamente più adeguato, per la particolare situazione e la complessità dei fattori che interverranno nella trasformazione dell'area, tenuto conto dei parametri urbanistici e degli obblighi/diritti derivanti dalla Convenzione sopracitata.

Sembra comunque giusto sottolineare che l'impianto della presente Relazione di stima è prevalentemente teorico, considerando l'entità e la complessità delle variabili che potrebbero intervenire in sede esecutiva.

Il valore finale della stima è stato quindi sensibilizzato ed è da recepire per ordine di grandezza, con le eventuali variazioni in più o in meno, conseguenti tutto quanto non sia possibile valutare in sede preventiva, per incertezza



dell'assunto ed estrema complessità dell'insieme.

Ciò premesso, per la stima vengono quindi tenute a base le superfici teoriche (S.U.L.) complessive per le varie destinazioni, indicate negli elaborati del Progetto definitivo, con riferimento ai parametri urbanistici indicati nel Piano di Recupero Urbano sopracitato, ed in particolare:

- Edifici a destinazione residenziale mq. 14.259,76
- Edifici a destinazione commerciale/direzionale mq. 1.987,00
- Edifici a destinazione turistico/ricettiva mq. 1.948,32
- Autorimesse: n°102
- Posti auto coperti: n°177

Per le sopracitate tipologie immobiliari si sono quindi individuati i probabili valori di mercato unitari, con riferimento alle quotazioni medie dei prezzi delle nuove costruzioni, rilevate da Enti ed Agenzie pubbliche e private operanti nel settore, e tenendo altresì conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, sensibilmente penalizzata dalla perdurante crisi economica.

I valori unitari seguenti, sono da considerare comprensivi delle incidenze di eventuali accessori diretti ed indiretti, parti comuni ecc.

Edifici a destinazione residenziale:	Euro/mq.	2.600,00
Edifici a destinazione commerciale/direzionale:	Euro/mq.	2.300,00
Edifici a destinazione turistico/ricettiva:	Euro/mq.	2.200,00
Autorimesse	Euro/cad.	18.000,00
Posti auto coperti	Euro/cad.	13.000,00

Pertanto, applicando i suddetti valori alle superfici teoriche di Piano, si avrà:

Residenziale: mq. 14.259,76 x 2.600,00 €/mq = Euro 37.075.376,00

Commerciale/direz. mq. 1.987,00 x 2.300,00 €/mq = Euro 4.570.100,00



Geom. GABRIELE MAJONCHI
Via A. Vallacchi, 22 - 50131 FIRENZE
Tel/Fax 055/58.82.78

Turistico/ricettivo mq. 1.948,32 x 2.200,00 €/mq = Euro 4.286.304,00

Autorimesse n°102 x 18.000,00 €/cad. = Euro 1.836.000,00

Posti auto coperti n°177 x 13.000,00 €/cad. = Euro 2.301.000,00

Totale valore di stima nuova edificazione Euro 50.068.780,00

o più semplicemente, arrotondato a Euro 50.100.000,00

Viene quindi sensibilizzata l'incidenza dell'area, in misura percentuale sul valore di stima della nuova edificazione potenziale. Tale incidenza tiene conto complessivamente dei vari costi ed oneri per la trasformazione dell'area stessa e la realizzazione delle nuove costruzioni, in conformità ai disposti contrattuali ed urbanistici.

In particolare, nella determinazione dell'incidenza percentuale suddetta, sono stati tenuti in forte considerazione gli ingenti costi ed oneri di urbanizzazione, connessi anche alla particolare morfologia del terreno, la realizzazione delle opere di viabilità e collegamento, del parco urbano e comunque tutte le altre opere pubbliche e relative cessioni a favore del Comune, come previste nella sopracitata Convenzione e negli elaborati di progetto del Piano di Recupero.

Pertanto, applicando al suddetto valore di stima teorico della nuova edificazione, una percentuale di Incidenza Area oscillante fra il 10 e il 14%, e quindi mediamente del 12%, si avrà,

Valore di stima area: Euro 50.100.000,00 x 12% = Euro 6.012.000,00 o più semplicemente, arrotondato a Euro 6.000.000,00,= (seimilioni/00) quale più probabile valore di mercato, a corpo, dell'area edificabile in oggetto.

Qualora invece si voglia considerare il valore base d'asta del suddetto bene immobile, per tener conto che:

- per prassi commerciale in una trattativa privata l'acquirente può ottenere

tempi di pagamento decisamente maggiori rispetto a quelli che sono

stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;

- ogni modalità di trasferimento è meno rigida;

si ritiene che il valore di stima del bene stesso, debba essere ridotto di circa il

15%, per cui si perviene ad un valore base d'asta pari a Euro 5.100.000,00.=

(cinquemillocentomila/00).

Con osservanza.

Geom. Gabriele Majonchi

Firenze, 30 Marzo 2016

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Certificato catastale
- 3) Estratti di mappa catastali
- 4) Copia Atto Notaio Mattera 15/04/2010
- 5) Ispezioni ipotecarie Serv.Pubb.Imm. Firenze
- 6) Certificato Destinazione Urbanistica
- 7) Copia Convenzione Atto Notaio Palazzo 12/09/2007
- 8) Estratto Tav.1 - Progetto definitivo P.R.U.