

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*

FALLIMENTO: E...

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Giudice Delegato  
Dott. ...

Curatore

- Dott. I.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Ing. C. ...  
redige la presente perizia relativa al valore immobiliare dei beni immobili  
caduti nell'attivo fallimentare della società  
ubicati nel comune di Cavriglia Loc. Meleto.

I beni che vengono di seguito elencati furono oggetto di valutazione  
immobiliare e inseriti nella originaria perizia di valutazione fornita a suo  
tempo dal sottoscritto in espletamento dell'incarico di CTU nel  
procedimento fallimentare in oggetto. La presente si rende necessaria a  
seguito di una serie di condizioni che risultano mutate nel corso degli anni e  
che comportano necessariamente una rivalutazione del prezzo.

Tali condizioni sono sostanzialmente riassumibili come segue:

a) Convenzione Urbanistica:

In relazione al permesso a lottizzare, il giorno 13/06/2007 veniva



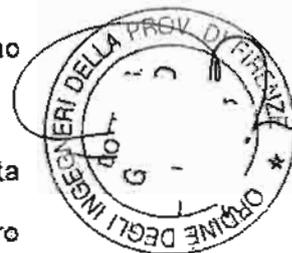
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

stipulata tra la [redacted] ed il Comune di Cavriglia, convenzione urbanistica relativa alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti. Tale convenzione prevedeva l'esecuzione delle opere in due distinte fasi per un totale di euro 671.746,70. La prima fase doveva essere completata entro tre anni dalla data di rilascio del permesso a costruire (n.136 del 10/07/2007) e sottoposte a collaudo da parte dell'Amministrazione.

Il sottoscritto in data 07/10/2020 eseguiva accesso agli atti presso il comune di Cavriglia a mezzo del quale aveva conferma di quanto valutato all'epoca della prima stesura della perizia, ovvero l'assenza di contabilità parziale delle opere eseguite e del collaudo delle stesse. La convenzione con scadenza decennale poi prorogata di tre anni in forza al D.L. n 69 del 2013 (Decreto del fare), sarebbe scaduta il 13/06/2020 ma, a seguito della art. 10 comma 4bis del DL n. 76 del 16/07/2020 convertito in legge n. 120 dell'11/09/2020, risulta prorogata per anni 3 con scadenza al 13/06/2023. Tale termine è da considerarsi come termine ultimo per l'attuazione di quanto riportato sulla convenzione stessa.

- b) Lo strumento urbanistico del Comune di Cavriglia è scaduto in data 07/05/2019 ed è ad oggi in fase di nuova pianificazione. Tale lavoro potrebbe portare a valutazioni e destinazioni dell'area in oggetto, in parte o del tutto di verse da quelle ad oggi vigenti, fermo restando la possibilità di osservazioni da parte del cittadino.

L'eventuale diversa destinazione indicata all'area potrebbe generare un contrasto con le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della Convenzione Urbanistica a suo tempo eseguite e ad oggi



ancora presenti nell'area, per le quali sarebbe poi da valutare la possibilità che l'Amministrazione pubblica richieda la rimessa in pristino.

A tal fine il sottoscritto eseguiva sempre in data 07/10/2020 un sopralluogo nell'area al fine di valutare le attuali condizioni dell'area e delle opere stesse.

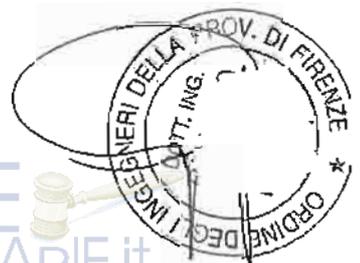
#### ELENCO PROPRIETA'

Le proprietà oggetto di perizia risultano le seguenti

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	162		ULIV VIGNET	2	54 are 35 ca	R.D.Euro:21,05 R.A. Euro: 12,63		
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	206		ULIV VIGNET	2	32 are 21 ca	R.D.Euro:12,48 R.A. Euro: 7,49	5170	
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	349		ULIV VIGNET	2	6 are 48 ca	R.D.Euro:2,51 R.A. Euro: 1,51		
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	350		ULIV VIGNET	2	37 are 23 ca	R.D.Euro:14,42 R.A. Euro: 8,65		
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	351		ULIV VIGNET	3	29 are 6 ca	R.D.Euro:7,50 R.A. Euro: 5,25		
T	Proprietà per 1/1	CAVRIGLIA (AR)	10	352		PASCOLO	2	1 are 71 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,04		

Della proprietà fanno parte anche le particelle 207 e 208 che però rimanevano escluse dal comparto edificatorio e fanno parte a tutt'oggi della sede stradale a servizio dell'edificio esistente a monte dell'area in oggetto. Il valore di tali aree è ininfluenza.

Il giorno 07/10/2020 il sottoscritto procedeva ad un sopralluogo presso l'area al fine di valutare le attuali condizioni sia dell'area sia delle opere di urbanizzazione eseguite e a suo tempo visionate. L'area appare in stato di totale abbandono con conseguente



crescita di vegetazione che rende molto difficile la valutazione delle condizioni delle opere eseguite.

Per le opere da eseguire nella prima fase secondo quanto veniva disposto nell'art. 4 della convenzione urbanistica del 2007, si è cercato di eseguire un raffronto rispetto al sopralluogo che il sottoscritto eseguì nel giugno del 2014. Riferendosi ai punti sopra elencati si può dare conto delle seguenti opere:

- 1) *Rete di fognatura completa bianca e nera.* Le fognature erano state eseguite in buona parte per lo meno nei rami principali afferenti al centro dei quattro lotti edificabili; ad oggi la situazione risulta in buona parte non più visibile a causa della vegetazione. Sulle condizioni dei manufatti, per loro stessa natura essendo interrati, si presuppone un buono stato conservativo.
- 2) *Opere stradali ad eccezione del binder e dei cordonati dei tratti rettilinei.* Eseguito in parte e ad oggi compromesso dallo stato di incuria, soprattutto per quanto riguarda i cordonati dei marciapiedi.
- 3) *Rete impianto idropotabile e impianto gas metano, compreso eventuali cabine di riduzione e canalizzazioni per la distribuzione ai privati.* La tubazione dell'acquedotto era stata eseguita ad oggi sono ancora visibili i chiusini in ferro sebbene coperti dalla vegetazione. Le opere inerenti la rete gas sembrerebbero non eseguite. Sicuramente non è eseguita l'impianto di riduzione zonale prevista nel progetto sull'incrocio tra via Turati e Viale Berberino.



In \_\_\_\_\_

di \_\_\_\_\_



4) *Canalizzazioni per la distribuzione di energia elettrica privata e di servizio telefonico.* Sono state eseguite le canalizzazioni interrato per la telefonia. Sono presenti molti pozzetti in cemento che potrebbero essere relativi alla distribuzione dell'energia elettrica

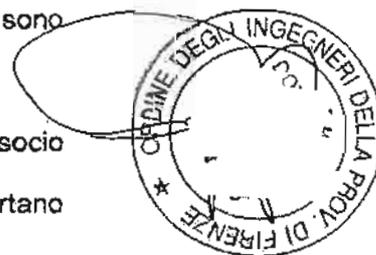
5) *Segnaletica stradale provvisoria.* Non eseguita.

Per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione è presente in atti la costituzione di una servitù sottoscritta con contratto registrato il 06/06/2007 al n. 4883 con il Sig. [REDACTED] per il passaggio della tubazione fognaria al di sotto dei terreni del [REDACTED]

#### STIMA ECONOMICA

La valutazione del valore immobiliare del terreno oggetto di perizia, viene eseguito partendo dalle valutazioni eseguite all'epoca della prima stima, tenendo però conto di una serie di fattori che inevitabilmente influiscono con sul valore di mercato e che sono sostanzialmente individuabili in due punti:

- 1) Mercato immobiliare influenzato dalle recenti realtà socio economiche anche legate alla situazione Covid19 che portano ad un deprezzamento delle attività di questo tipo.
- 2) Situazione legata allo stato di abbandono dell'area che potrebbe aver influito notevolmente sulle condizioni soprattutto delle opere di urbanizzazioni eseguite.
- 3) Tempistiche ridotte dovute alla convenzione in prossima scadenza e prossima nuova redazione dello strumento urbanistico del Comune di Cavriglia)



Firmato Da: GAFFORIO MAURIZIO Enesso Da: Nominat CA Firma Qualificata Serial#: 71c58bea03122e

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (Cmq x mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni c/va	NORMALE	970	1300	L	3,6	4,7	N
Abitazioni c/va	Ottimo	1650	1900	L	6	6,9	N
Box	NORMALE	560	770	L	2,8	4	N
Vite e Vitis	NORMALE	1200	1650	L	3,8	5,4	N

Dall'analisi delle carte di progetto si ottengono i seguenti valori di superficie:

30 appartamenti di circa 75 mq cadauno per un totale di 2250 mq

Un piano seminterrato adibito a garage e locali tecnici per un totale di circa 1125 mq

In relazione al punto 1: si considera di tener conto delle mutate condizioni di mercato, assumendo come valore di mercato un valore medio (1.785,00 €/mq) di quello riportato sulle schede dell'agenzia delle entrate riferite al secondo semestre 2019. In particolare questo porta ad un aumento limitato rispetto alla valutazione al mq fatta nel 2015 che era pari a 1.600 €/mq.

La stessa valutazione viene eseguita per i locali adibiti a garage, assumendo pertanto un valore di 665 €/mq.

Il valore immobiliare di vendita dell'edificato è pertanto il seguente

$$V_1 = (2.250 \times 1.785,00) + (1.125 \times 665,00) = 4.016.250,00 + 748.125,00 = 4.764.375,00 \text{ €}$$

Il valore deve poi tener del costo di costruzione al nuovo in considerazione della tipologia edilizia, della presenza di piani interrati e delle variabili legate alla zona di costruzione. Per il centro Italia, per costruzioni similari si può considerare un valore di costruzione di 1.330,00 €/mq per i piani adibiti ad abitazione e di

550 € mq. Tali valori sono considerati di spesa pura, ovvero decurtati dell'utile di impresa che verrà considerato in seguito. Si ottiene pertanto il valore

$$V_2 = (2.250 \times 1.350,00) + (1.125 \times 550,00) = 3.037.500,00 + 618.750,00 = 3.656.250,00 \text{ €}$$

Su costo di costruzione al mq si considera che l'utile finale di impresa sia pari al 10%. Si ritiene che tale valore (valore standardizzato dal prezzario opere pubbliche della Regione Toscana) sia il minimo da poter rendere appetibile l'operazione.

Tale valore è pertanto definito

$$V_3 = 10\% \text{ di } V_2 = 365.625,00 \text{ €}$$

Per le opere di urbanizzazione, in relazione a alla problematica espressa al precedente punto 2), si considera una decurtazione del 25% sulla stima eseguita a suo tempo pertanto il valore delle opere di urbanizzazione eseguite può essere considerato pari a

$$350.000,00 \times 0,75 = 262.500,00 \text{ €}$$

Il valore delle opere di urbanizzazione a scomputo del progetto originario e riportate in convenzione è pari da computo a 671.746,70 € pertanto la rimanenza delle opere eventualmente da completare considerando la revisione ed il recupero di quelle già eseguite è pari a

$$V_4 = 671.746,70 - 262.500,00 = 409.246,70 \text{ €}$$

Di conseguenza è ora possibile fornire un valore del terreno pari a

$$V = V_1 - V_2 - V_3 - V_4 = 322.003,30 \text{ €}$$

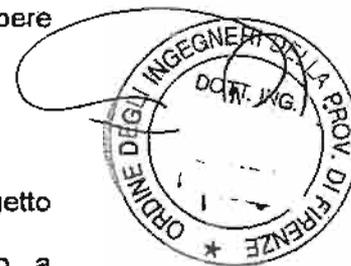
Il valore arrotondato del bene è pertanto valutato in

$$V = 322.000,00 \text{ €}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INSERTO FOTOGRAFICO



Ing. Guccio Bravi  
Via Matteo Nigetti 4 – 50142 FIRENZE  
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 – cell. 3471039652  
e-mail: [guccio@afgassociati.com](mailto:guccio@afgassociati.com)

GIUDIZIARIE.it

AS  
GIUD



Ing. Guccio Bravi  
Via Matteo Nigetti 4 – 50142 FIRENZE  
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 – cell. 3471039652  
e-mail: [guccio@afgassociati.com](mailto:guccio@afgassociati.com)

AS  
GIUDIZIARIE.it



AS  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Guccio Bravi  
Via Matteo Nigetti 4 - 50142 FIRENZE  
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652  
e-mail: [guccio@afgassociati.com](mailto:guccio@afgassociati.com)

AS  
GIUDIZIARIE.it

Pag. 3 di 6





GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it

Ing. Guccio Bravi  
Via Matteo Nigetti 4 – 50142 FIRENZE  
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 – cell. 3471039652  
e-mail: [guccio@afgassociati.com](mailto:guccio@afgassociati.com)

GIUDIZIARIE.it

Pag. 4 di 6

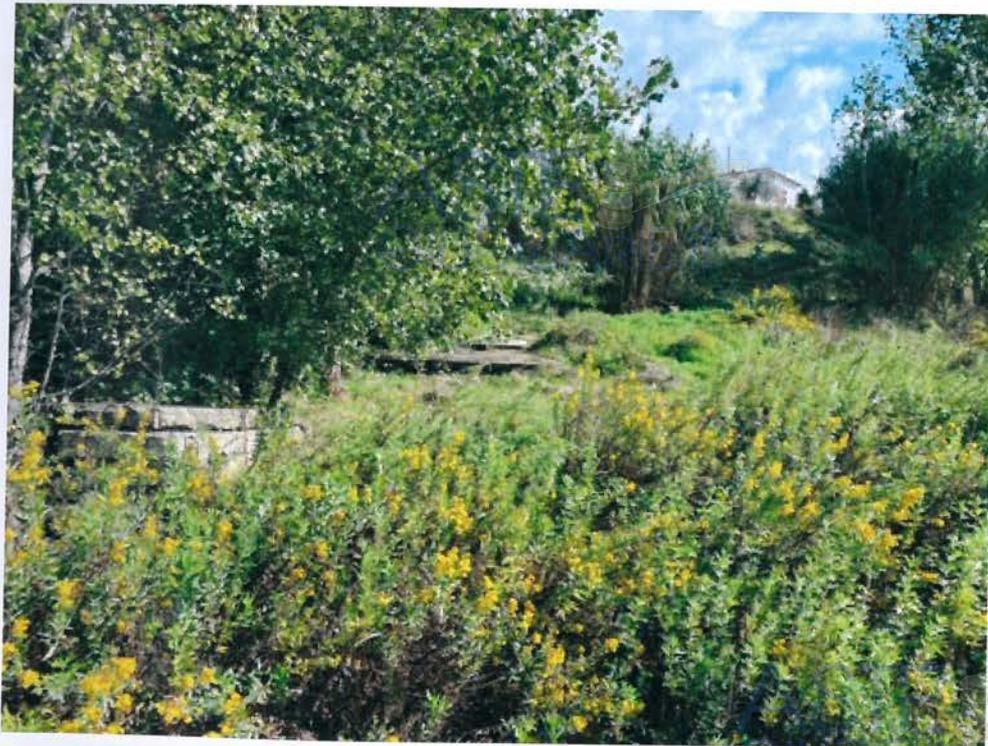


Ing. Guccio Bravi  
Via Matteo Nigetti 4 – 50142 FIRENZE  
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 – cell. 3471039652  
e-mail: [guccio@afgassociati.com](mailto:guccio@afgassociati.com)





GIUDIZIARIE.it



GIUDIZIARIE.it

Ing. Guccio Bravi  
Via Matteo Nigetti 4 - 50142 FIRENZE  
Tel. 0553995900 Fax 0553995900 - cell. 3471039652  
e-mail: [guccio@afgassociati.com](mailto:guccio@afgassociati.com)

GIUDIZIARIE.it

Pag. 6 di 6





## TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

### Verbale di asseverazione di perizia

In data 06/11/2020 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

identificato con documento Carta di identità [redacted] rilasciato da Comune di Firenze

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti Ordine Ingegneri di Firenze

Per asseverare la perizia nei confronti di

La persona comparante, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p.s., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**. Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO  


IL FUNZIONARIO  


Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Numero di registro  
116/11/2020