

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 217/2018

Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia*Fallimento in liquidazione*

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	5
2. Complesso industriale nel Comune di Fucecchio	7
2.1 Descrizione dello stato dei luoghi	7
2.2 Stato di occupazione	14
2.3 Situazione catastale	17
2.4 Obblighi e servitù	18
2.5 Situazione edilizia ed urbanistica	20
2.6 Autorizzazioni per l'attività	23
2.7 Considerazioni propedeutiche alla stima	23
2.8 Stima del valore di mercato	28
2.9 Provenienza, gravami e oneri	30
2.10 Distinzione dei valori ai fini fiscali	33
3. Aree edificabili nel Comune di Fucecchio	36
3.1 Descrizione dello stato dei luoghi	36
3.2 Stato di occupazione	39
3.3 Situazione catastale	39
3.4 Situazione edilizia ed urbanistica	40
3.5 Considerazioni propedeutiche alla stima	43
3.6 La stima per valore di trasformazione	45



Handwritten signature and initials.



3.6.1 La configurazione assunta a base per la stima	47
3.6.2 Il valore del costruito	48
3.6.3 I costi di costruzione	51
3.6.4 Gli altri costi	51
3.6.5 La scelta degli altri parametri	52
3.6.6 Il risultato della stima	52
3.7 Provenienza, gravami e oneri	53
4. Conclusioni	54
Allegati	55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9
7



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 217/2018

Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia*Fallimento**in liquidazione*

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Con provvedimento del 17.06.2020 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia di procedere *“alla valorizzazione degli immobili della procedura, delle varie autorizzazioni e/o concessioni che riguardano l'attività che veniva svolta dalla Bartoli srl e dell'impianto fotovoltaico”*.

Nell'istanza redatta in data 12.06.2020 dalla Curatrice fallimentare Dott.ssa Simona Checconi l'incarico veniva precisato come segue:

- procedere alla *“valorizzazione del complesso immobiliare composto da terreni e fabbricati nelle province di Firenze e Pisa”* comprendente:
nel Comune di Fucecchio (FI):

- complesso immobiliare ad uso industriale identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 66, particella 561, subalterni 500 e 501;
- quota parte di alcune aree poste in adiacenza al complesso industriale, identificate al Catasto Terreni nel Foglio 66, particelle 403, 408, 423, 424, 426, 428, 430, 432, 433, 435, 436;
- area edificabile identificata nel Foglio 64, particelle 1211, 1291, 1296, 1297, 1317, 1318 e Foglio 65, particelle, 503, 505;

nel Comune di Peccioli (PI):

- complesso industriale identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio



37, particella 35, subalterno 1;

- appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni nel Foglio 37, particelle 37, 107, 108, 230, 37, 575 e Foglio 38, particelle 141, 155, 156, 166, 258, 269;

- *“procedere con la verifica delle concessioni e delle autorizzazioni (derivazione acque, autorizzazioni ambientali etc.) che insistono sulle medesime proprietà immobiliari e che erano connesse allo svolgimento dell'attività della di coltivazione cave, escavazione, lavorazione di materiali inerti e la possibilità che le medesime vengano mantenute con l'intervenuto fallimento o, se decadute, possano comunque essere richieste dal soggetto che si renda aggiudicatario dei complessi immobiliari su Peccioli e/o Fucecchio”;*

“da un accesso al Genio Civile di Pisa, la proprietà immobiliare di Peccioli risulterebbe gravata da una servitù da allagamento e risulterebbe anche un demanio idrico in prossimità della proprietà immobiliare e, sulla base di quanto emerso dall'accesso al Genio Civile di Pisa, potrebbe essere necessario effettuare un riconfinamento delle particelle catastali in considerazione della vicinanza della proprietà di Peccioli al fiume Era”;

- *procedere “alla valorizzazione dell'impianto fotovoltaico che si trova sull'immobile che era adibito a sede della società nel comune di Fucecchio (FI)”.*

§

In adempimento all'incarico conferitogli, il sottoscritto redigeva in data 27.07.2021 una prima perizia di stima dei beni immobili posti nel Comune di Fucecchio, asseverata in data 6.09.2021 presso il Tribunale di Firenze.

A seguito della rinuncia ad una servitù costituita sul complesso industriale di Fucecchio e di una migliore identificazione di alcune porzioni accessorie dell'area edificabile posta nel medesimo Comune, lo scrivente è stato incaricato di aggiornare la precedente relazione di stima, tenendo conto delle variazioni intervenute.

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà pertanto alla descrizione dei beni immobili, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima.

Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- esame della documentazione trasmessa dalla Curatrice del Fallimento Dott.ssa Simona Checconi;
- esame dei titoli edilizi e dei relativi progetti predisposti per gli immobili oggetto di stima, in parte trasmessi dal Geom. liquidatore del Fallimento, ed in parte reperiti presso i Pubblici Uffici;
- sopralluogo e riscontro a vista degli elaborati grafici; rilevazione di alcune misure metriche a campione; rilievo fotografico;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- rilevazione di dati circa immobili in vendita, assimilabili a quelli oggetti di stima, consultazioni con professionisti della zona per l'individuazione dei valori unitari di trasferimento;
- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate ed, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo dei beni immobili;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima dei beni immobili nello stato in cui essi si trovavano al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili "a vista" sulla base dell'ispezione dei luoghi possano incidere su costi e tempi del riuso dei beni in esame.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche

degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia del fabbricato ed alla sua epoca di costruzione; in particolare, tutte le attrezzature, macchinari ed impianti in dotazione agli immobili oggetto di stima, prima di essere utilizzati dovranno essere attentamente verificati ed eventualmente adattati e revisionati, per renderli conformi alle vigenti disposizioni di Legge e/o regolamentari in materia di sicurezza; in tal caso, gli oneri e le spese per il ripristino e la messa a norma saranno a carico del soggetto aggiudicatario all'esito della vendita forzata, così come tutti gli eventuali oneri e spese necessari per l'eventuale smantellamento e smaltimento dei macchinari/impianti/attrezzature.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. "due diligence" nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Complesso industriale nel Comune di Fucecchio

Nel presente paragrafo si procede alla descrizione ed alla stima del complesso immobiliare ad uso industriale posto nel Comune di Fucecchio.

2.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 9.07.2020 (prodotte in Allegato 1a) ed alle planimetrie catastali delle unità immobiliari comprese nel complesso immobiliare oggetto di stima (in Allegato 1b alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§



Il complesso immobiliare ad uso industriale oggetto di stima risulta ubicato nella periferia Sud di Fucecchio, nell'area prevalentemente agricola, compresa tra la frazione di San Pierino e la Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa – Livorno (si veda la Fig. 1).

Il complesso, realizzato in forza della “*Convenzione per l'Attuazione del Piano di Inquadramento Operativo di Comparto di area da adibire a trattamento e deposito inerti*” stipulata in data 19.02.2001 (Notaio Leonardo Ruta – rep. n. 89317; racc. n. 13568), è destinato al trattamento, al deposito ed alla commercializzazione di inerti, anche provenienti dal riciclo dei materiali di risulta di demolizioni.

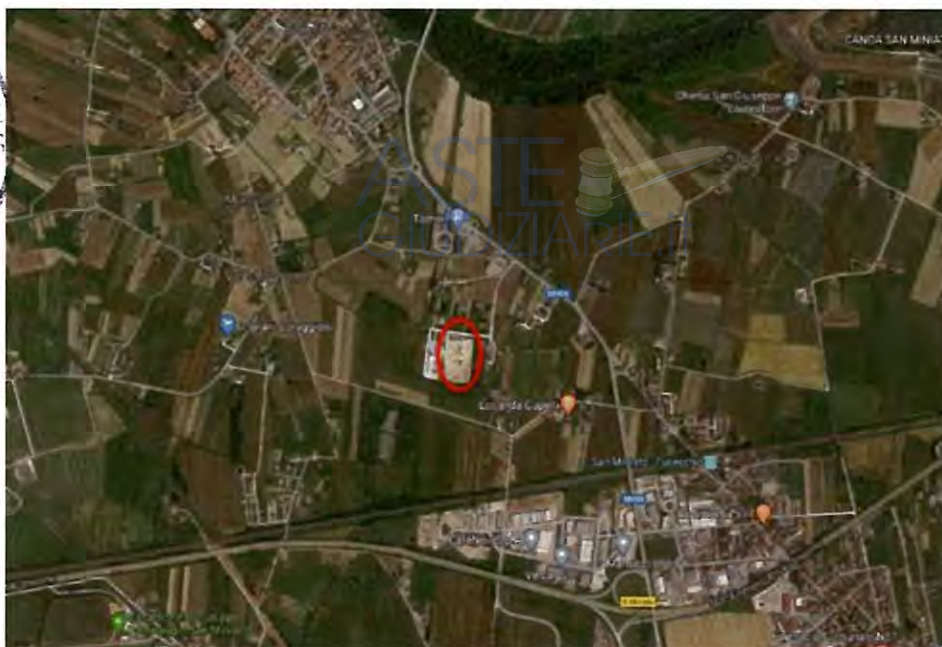


Fig. 1 – Localizzazione del complesso immobiliare oggetto di stima

Il complesso industriale occupa un lotto di terreno di estensione pari a circa mq 20.000 (2 ha), sul quale insiste un fabbricato ad uso uffici e servizi (evidenziato con linea verde in Fig. 2), circondato da un ampio resede, in parte

asfaltato ed in parte sistemato a massicciata, destinato interamente alle attività lavorative ed al deposito dei materiali inerti, sia lavorati che da lavorare, ad eccezione di una piccola porzione pavimentata, posta sul fronte principale del fabbricato, destinata al parcheggio di autoveicoli (si veda la Fig. 2).

Più in particolare, ai fini dell'attività lavorativa, l'area esterna risulta munita delle dotazioni seguenti¹:

- pesa a ponte per mezzi articolati fino a ml 18 e 600 quintali;
- vasca in c.a. per accumulo acqua con capienza di circa mc 300;
- pozzo artesiano con portata da circa 300 lt/min e profondità 50 ml;
- impianto idrico ad alta pressione per il lavaggio di ruote e per l'abbattimento di polveri, realizzato mediante irrigatori distribuiti su tutta l'area di attività, comandati con centralina automatica;
- impianto di prima pioggia controllato da centralina automatica;
- serbatoio a servizio degli impianti;
- impianto fognario per il convogliamento delle acque;
- impianto di illuminazione.

§

Al complesso immobiliare si accede da Via Petroio mediante un accesso pedonale al civico 7 (freccia gialla in Fig. 2), e due accessi carrabili posti ai civici 5 e 9 (freccie blu), entrambi protetti da cancelli scorrevoli in ferro zincato (il cancello identificato al civico 9 risulta inoltre motorizzato).

¹ Come già esposto in premessa, tutte le attrezzature, macchinari ed impianti in dotazione al complesso immobiliare oggetto di stima, prima di essere utilizzati dovranno essere attentamente verificati ed eventualmente adattati e revisionati, per renderli conformi alle vigenti disposizioni di Legge e/o regolamentari in materia di sicurezza; in tal caso, gli oneri e le spese per il ripristino e la messa a norma saranno a carico del soggetto aggiudicatario all'esito della vendita forzata, così come tutti gli eventuali oneri e spese necessari per l'eventuale smantellamento e smaltimento dei macchinari/impianti/attrezzature.



Fig. 2 – Complesso immobiliare oggetto di stima

Il fabbricato compreso nel complesso immobiliare (contornato in verde in Fig. 2) consiste in una palazzina di due piani fuori terra (piano terreno e piano primo, collegati mediante una scala interna), destinata ad uffici e servizi, secondo la descrizione riportata di seguito.

Dall'ingresso principale posto al piano terreno ed aperto su via Petroio, si accede ad un ampio disimpegno sul quale si affacciano (si veda la planimetria catastale in Fig. 3):

- sulla destra, un corridoio che disimpegna un servizio igienico finestrato e quattro ampi locali destinati ad ufficio, dei quali uno dotato di accesso diretto dall'esterno;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- frontalmente, un ampio locale ufficio;
- sulla sinistra, un ulteriore ampio locale ufficio, collegato mediante un disimpegno ad un servizio igienico finestrato, all'ufficio identificato al punto precedente, e ad un altro ufficio;
- sempre sulla sinistra, si trovano le rampe di scala per salire al piano superiore, ed un locale ripostiglio ricavato nello spazio sottoscala, posto ad un livello poco inferiore rispetto agli altri locali (scendendo due scalini, non rappresentati nella planimetria catastale).

Il piano terreno del fabbricato comprende anche alcuni locali dotati di accesso diretto dall'esterno, posti nella porzione sinistra del fabbricato (guardando da via Petroio); tali locali, dotati di un'altezza interna inferiore (ml 2,70 circa) rispetto agli altri locali già descritti (ml 3,00), consistono in un piccolo spogliatoio dotato di servizio igienico e doccia, un magazzino occupato in parte da impianti, ed un locale mensa dotato di camino.

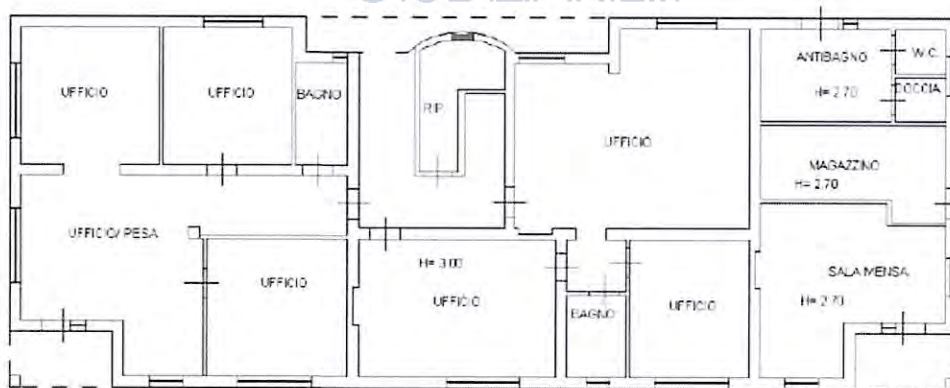


Fig. 3 – Estratto della planimetria catastale del piano terreno del fabbricato

Salite le scale di accesso al piano primo, si trova un pianerottolo di disimpegno sul quale si aprono i locali seguenti (si veda la Fig. 4):



- sulla destra, un ripostiglio ed un corridoio che disimpegna un ulteriore ripostiglio e due ampi locali soffitta finestrati e dotati di altezza compresa tra ml 2,00 e ml 3,40 (colmo), utilizzati ad uso ufficio;
- frontalmente, un locale soffitta finestrato;
- sulla sinistra, un corridoio che disimpegna un servizio igienico finestrato, due locali ripostiglio, un locale soffitta, ed un ampio ufficio, posto ad un livello inferiore (due gradini in discesa) rispetto agli altri locali; all'ufficio risulta inoltre annesso un ripostiglio.

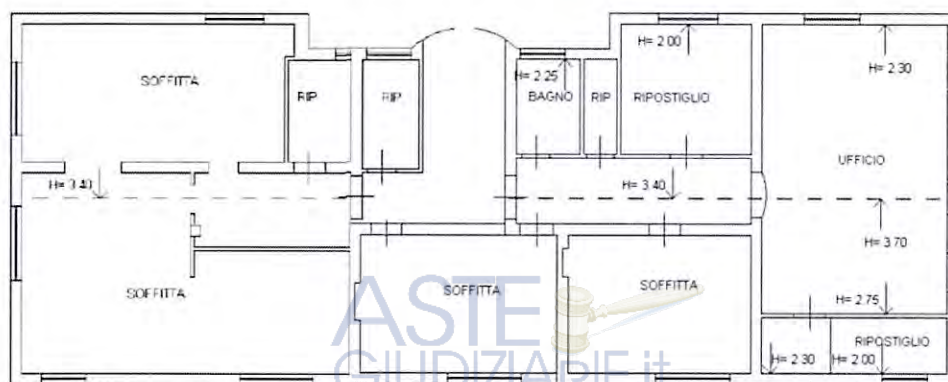


Fig. 4 – Estratto della planimetria catastale del piano primo del fabbricato

§

Il fabbricato risulta realizzato in muratura armata, con solai in latero-cemento e copertura a capanna con manto in tegole portoghesi di cotto.

Il fabbricato risulta in condizioni di manutenzione normali, con pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio e vetro-camera ed infissi interni in legno; alcuni locali al piano terreno del fabbricato sono interessati da umidità di risalita.

Il fabbricato risulta dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pannelli radianti, servito da una pompa di calore attualmente non funzionante e da una caldaia alimentata da un serbatoio GPL.



Infine, sulla copertura del fabbricato risulta presente un impianto fotovoltaico di potenza complessiva pari a 12 kW, la cui energia elettrica prodotta viene quasi interamente destinata al fabbisogno del fabbricato.

§

La società fallita risulta inoltre proprietaria di una quota (4699/10000) delle aree destinate a parcheggio e viabilità adiacenti al complesso immobiliare, all'esterno della recinzione, così come individuate con linea rossa in Fig. 5.

Tali aree, realizzate come opere di urbanizzazione, risultano completate ad eccezione del tappeto di usura delle porzioni destinate alla viabilità e parcheggio, ad oggi assente.

Si osserva infine che secondo quanto stabilito nella Convenzione del 19.02.2001, le suddette opere avrebbero dovuto essere ultimate entro dieci anni dalla stipula della Convenzione, per poi essere cedute al Comune di Fucecchio, previo Collaudo favorevole. Ad oggi tale procedura non risulta conclusa.



Fig. 5 – Viabilità e parcheggio adiacenti al complesso immobiliare

§

Le superfici commerciali (lorde) dei locali del complesso immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali (ripotate su CAD ed opportunamente scalate) e risultano dalla tabella seguente:

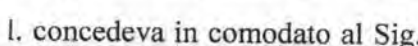
Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
fabbricato p. terreno – locali principali	2,70 – 3,00	221,00
fabbricato p. terreno – locali accessori	2,70	18,00
fabbricato p. primo – locali principali	2,00 – 3,40	74,00
fabbricato p. primo – locali soffitta	2,00 – 3,40	160,00
resede		19.700,00

2.2 Stato di occupazione

Ai fini della presente stima il complesso immobiliare viene considerato libero.

Si precisa che una porzione del complesso risulta attualmente occupato senza alcun titolo opponibile alla Procedura da parte del  e ; tali soggetti hanno occupato in passato porzione del complesso in esame secondo i contratti ripresi di seguito.

§

Con atto di comodato d'uso gratuito, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18.01.2018,  l. concedeva in comodato al Sig.  porzione del fabbricato ad uso uffici e *“più precisamente la porzione, civico 7/c, posta al I° piano, a sinistra del fabbricato visto dalla via Petroio, della superficie ad uffici di mq 37 oltre accessori, quali bagno, disimpegno e ripostigli consentendone l'utilizzo a titolo gratuito”*; nell'atto si stabiliva che:

- *“il rapporto di comodato avrà la durata di anni 15, con inizio dal 01.01.2018; con facoltà di utilizzare la corte esterna prospiciente il*



fabbricato cui fa parte l'unità concessa in comodato, per il parcheggio di 3 autoveicoli;

- *è data facoltà al comodatario di restituire l'immobile anche prima della scadenza convenuta;*
- *nessun corrispettivo il comodatario dovrà corrispondere al comodante per l'uso dell'immobile; tuttavia sono a suo carico, per l'intero, le spese sostenute per servirsi dell'immobile stesso, le relative utenze e le eventuali spese di manutenzione che si rendessero necessarie rimanendo escluso qualsiasi rimborso da parte del comodante;*
- *è fatto divieto al comodatario di concederlo in subcomodato o in locazione e altresì mutare la destinazione dell'immobile;*
- *il comodatario dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, esente da vizi e difetti che ne diminuiscano il godimento e si obbliga a restituirlo al termine del rapporto nella stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso dovuto alla vetustà".*

Il contratto sopra ripreso è venuto meno a seguito della comunicazione via PEC inviata in data 3.12.2019 dalla Curatrice del Fallimento, Dott.ssa Checoni al Sig. _____, nella quale si dichiara che il "contratto di comodato è da considerarsi privo di effetto alcuno rispetto ai creditori della massa ai sensi e per gli effetti dell'art. 64 Legge Fallimentare (RD. 16 marzo 1942 n. 267) e quale contratto avente natura personale, è altresì, inopponibile alla procedura concorsuale" e si richiede pertanto "l'immediata restituzione dell'immobile".

Attualmente la suddetta porzione di immobile risulta quindi occupata senza titolo opponibile dal Sig. _____.

§



Con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28.02.2014, concedeva in locazione allo Studio tecnico

e "porzione di unità immobiliare posta in via Petroio n. 7/b. piano terra, composta di n. 3 vani. oltre bagno e disimpegno"; nel contratto si stabiliva che:

- "il contratto è stipulato per la durata di anni 6 dal 1.02.2014 al 31.01. 2020, decorsi i quali il contratto è rinnovato per un periodo di 6 anni";
- "il canone annuo di locazione ... è convenuto in € 6.000,00 annui oltre iva di legge";
- "ai fini degli oneri accessori, si stabilisce che l'importo sopra stabilito è comprensivo dei consumi di Enel, Gas, acqua e tassa sui rifiuti".

Con riferimento all'atto sopra ripreso, si riporta che la Curatrice del Fallimento, Dott.ssa Checconi ha inviato in data 3.12.2019 una comunicazione DEC ai Sigg e dichiarando "di esercitare la facoltà di recedere anticipatamente dal predetto contratto di locazione ... ai sensi e per gli effetti dell'art. 80 Legge Fallimentare (RD. 16 marzo 1942 n. 267), come da provvedimento di autorizzazione del Tribunale di Firenze, Giudice Delegato Dott. Cristian Soscia del 22-26 novembre 2019".

Il suddetto contratto è stato quindi modificato con una scrittura privata sottoscritta in data 4.06.2020, e registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 26.6.2020, a seguito del recesso esercitato dalla Curatrice del Fallimento Dott.ssa Checconi, con termine della locazione fissata alla data del 20.12.2022.

La porzione del complesso in esame risulta quindi attualmente occupata senza titolo opponibile dallo Studio Tecnico e

2.3 Situazione catastale

Il complesso immobiliare oggetto di stima risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio come riportato nella tabella seguente.

Immobile	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cons.	Rendita (€)
Fabbricato p. terreno, porzione p. primo e resede	Via Petroio n.c. 7A, 7B – piano T -1	66	561	500	D/1 ²		5.829,00
Porzione p. primo ad uffici	Via Petroio n.c. 7C – piano 1	66	561	501	A/10 ³	4,5 vani	1.324,71

Le suddette unità immobiliari risultano intestate per l'intera quota alla società 1 l. (C.F.) come desumibile dalla visura catastale prodotta in Allegato 1b alla presente relazione.

Le rappresentazioni catastali attualmente censite, anch'esse prodotte in Allegato 1b alla presente relazione, risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, a meno della mancata rappresentazione del camino nel locale mensa, degli scalini di accesso al ripostiglio sottoscala, e di alcuni cavedi impiantistici.

§

Le aree destinate a parcheggio e viabilità esterne al complesso immobiliare risultano invece rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio come riportato nella tabella seguente.

Foglio	Part.	Qualità	Superficie (mq)	Reddito dom. (€)	Reddito ag.
66	403	semin. arbor.	2.600	15,13	8,06
66	408	semin. arbor.	459	2,67	1,42
66	423	semin. arbor.	858	5,10	2,66
66	424 (ex 396)	semin. arbor.	543	3,16	1,68
66	426 (ex 406)	semin. arbor.	399	2,32	1,24
66	428 (ex 411)	semin. arbor.	360	2,10	1,12

² D/1: Opifici

³ A/10: Uffici

66	430 (ex 413)	semin. arbor.	470	2,74	1,46
66	432 (ex 415)	semin. arbor.	150	0,87	0,46
66	433 (ex 415)	semin. arbor.	1.180	6,87	3,66
66	435 (ex 417)	semin. arbor.	165	0,96	0,51
66	436 (ex 417)	semin. arbor.	818	4,76	2,53

I suddetti immobili risultano di proprietà di _____ per la quota di 4699/10000, di _____ per la quota di 3395/10000 e di _____ per la quota di 1906/10000.

Per quanto è stato possibile accertare mediante l'esame visivo dei luoghi ed il confronto con la mappa catastale, non sono state riscontrate sostanziali modifiche od incongruenze.

I confini del complesso immobiliare oggetto di stima risultano:

_____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____.

2.4 Obblighi e servitù

In data 3.08.2018, con una scrittura privata sottoscritta dalla Sig. _____, in qualità di legale rappresentante di _____ e dai Sigg. _____ e _____ (scrittura trascritta dal Notaio Leonardo Ruta - n. rep. 139878; n. racc. 38866 - in Allegato 1c alla presente relazione), veniva costituita una "servitù perpetua di passo" gravante sul resede del complesso immobiliare oggetto di stima.

Successivamente, con atto stipulato in data 23.05.2023 dal Notaio Vincenzo Gunnella - rep. n. 58.314; racc. n. 28.882 (anch'esso prodotto in Allegato 1c alla presente relazione), i Sigg. _____ e _____

proprietari del fondo dominante, hanno rinunciato alla suddetta servitù di passo.



L'atto di rinuncia alla servitù è stato quindi trascritto in data 29.05.2023 (R.G. 10432; R.P. 7622 – si veda la nota di trascrizione prodotta in Allegato 1c alla presente relazione).

§

Come già esposto al precedente paragrafo 2.1, nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 19.02.2001, veniva stabilito di:

- *“realizzare entro il termine massimo di 10 anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, afferenti la parte posta al diretto servizio delle residenze e delle attività che si insedieranno”;*
- *“cedere gratuitamente al Comune di Fucecchio le aree interne al comparto necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, della superficie complessiva di mq. 3.702, di cui mq. 3.372 per la viabilità, mq. 330 per i parcheggi, nonché gli impianti e tutti i servizi ... , dietro sua richiesta entro il termine di 10 (dieci) anni dalla stipula della convenzione, ... subordinatamente all'accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e conseguente favorevole collaudo delle opere stesse”;*
- *“la ditta lottizzante ha costituito, a pena di risoluzione della presente convenzione, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, idonea garanzia costituita da polizza fideiussoria”.*

In merito alle condizioni sopra esposte, lo scrivente ha rilevato che:



- le opere di urbanizzazione risultano sostanzialmente concluse, ad esclusione del tappeto di usura sulle porzioni destinate alla viabilità e parcheggio, ad oggi assente;
- le opere non risultano collaudate e non sono state cedute al Comune;
- sulla base della documentazione messa a disposizione, non risulta attiva alcuna polizza fideiussoria.

§

In data 23.05.2023 la Curatela del Fallimento ha sottoscritto un atto di assenso (in Allegato 1c) in favore dei Signori _____ i,

e _____ per "realizzare un accesso della larghezza di ml 4,00 attraverso l'area a verde" identificata con la particella 436 del Foglio di mappa 66, secondo il tracciato indicato nella planimetria allegata all'atto.

Nell'atto si specificava che la realizzazione dell'accesso sarebbe stata "a esclusivo onere, cura e spese dei signori _____ i e

_____, previa loro richiesta a loro esclusivo onere/cura e spese delle necessarie autorizzazioni amministrative e di legge al Comune di Fucecchio".

2.5 Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Fucecchio, l'intero complesso immobiliare oggetto di stima ricade nell'U.T.O.E. 4 San Pierino, in zona "D6 - Aree deposito inerti e cantiere edili (porzione di PAQC24)", ad eccezione delle particelle 432 e 435 ricadenti in zona "EI - Agricola di pianura dell'Arno", così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 1.10.2019.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Al comma 5 dell'art. 99 delle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico vigente, si riporta che *"per le Zone D6 valgono i seguenti parametri insediativi massimi:*

- a) Sul max $\leq 20\%$ della Sf dell'insediamento;*
- b) Rc max $\leq 20\%$;*
- c) H max = 7,00 ml;*
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml;*
- e) Distanza minima dai confini = 5,00 ml;*
- f) Locali per uffici 100 mq massimo".*

Considerando che il complesso in esame insiste su un lotto di consistenza di circa mq 20.000, dei quali risultano già coperti circa mq 250, risulterebbe ancora possibile edificare in via ipotetica un edificio industriale dotato di una superficie coperta pari a circa mq 3.700.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza della *"Convenzione per l'Attuazione del Piano di Inquadramento Operativo di Comparto di area da adibire a trattamento e deposito inerti"* stipulata in data 19.02.2001 (Notaio Leonardo Ruta – rep. n. 89317; racc. n. 13568), e della successiva Concessione Edilizia n. 438/2002 rilasciata in data 18.04.2003 per la *"costruzione di impianto di trattamento inerti"* (prodotta in Allegato 1d alla presente relazione).

Successivamente al rilascio della Concessione Edilizia sono state presentate, in data 22.07.2003 la Variante n. 1, in data 2.04.2005 la Variante n. 2, in data 18.04.2006 la Variante finale.

In data 24.11.2006 è infine stata depositata l'Attestazione di agibilità parziale; nella relazione allegata si precisava che *"la richiesta di agibilità deve*

intendersi come parziale e limitatamente all'avvenuta realizzazione del fabbricato principale ad uso uffici ..., in quanto è intenzione della Ditta Bartoli s.r.l. esercitare la sola attività di commercializzazione dei materiali inerti. Oltre al fabbricato di cui sopra, a livello di impianti ad oggi sono stati realizzati, la pesa, la zona adibita al trattamento materiali da riciclare, il lavaruote, la vasca per l'accumulo acque adibite al lavaggio inerti, le vasche per il trattamento della prima pioggia, mentre è rimasta da realizzare la tettoia e da installare l'impianto di frantumazione e lavaggio inerti, la filtropressa ed il silo di decantazione".

Dall'esame dello stato dei luoghi svolto in data 9.07.2020 risulta che lo stato rappresentato nei titoli edilizi sopra elencati corrisponde allo stato di fatto, a meno delle difformità elencate di seguito:

- gli elaborati grafici riferiti al fabbricato principale allegati alla Variante finale presentano le difformità già riscontrate per la situazione catastale, evidenziate nel precedente paragrafo 2.3, ed inoltre riportano alcune misure dei locali diverse rispetto a quanto rilevato, relativamente alla posizione delle partizioni interne.
- gli elaborati grafici riferiti alle sistemazioni esterne, allegati alla Variante n. 2, rappresentano una tettoia ed alcuni impianti non presenti all'attualità.

Per conseguire le condizioni di conformità edilizia e di legittimità del complesso immobiliare risulterà quindi necessaria la presentazione di pratica edilizia di sanatoria (accertamento di conformità edilizia – D.P.R. 380/2001).

Le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali e per la presentazione della pratica di sanatoria vengono quantificate in € 5.000,00, a corpo.

2.6 Autorizzazioni per l'attività

In data 22.09.2014 il Comune di Fucecchio ha rilasciato l'Autorizzazione Unica Ambientale n. 19/2014 relativa a:

- autorizzazione agli scarichi;
- autorizzazione alle emissioni in atmosfera;
- comunicazione in materia rifiuti;
- comunicazione o nulla osta di impatto acustico.

La suddetta Autorizzazione ha validità di quindici anni dalla data di rilascio; secondo le informazioni reperite presso l'Ufficio SUAP del Comune di Fucecchio, l'Autorizzazione potrà essere volturata al soggetto che acquisterà l'attività, tramite apposita richiesta.

§

Alla società [REDACTED] sono state inoltre rilasciate dall'Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa n. 2 Autorizzazioni "finalizzate al prelievo di acque pubbliche mediante n. 1 pozzo ad uso igienico ed assimilati":

- Concessione n. 628 del 5.06.2013 (prot. n. 23551);
- Concessione n. 653 del 19.03.2013 (prot. n. 11413).

In entrambe le Concessioni viene indicato che la durata dell'autorizzazione risulta "fino al rilascio della concessione definitiva".

Secondo le informazioni reperite dall'Ufficio competente, le Concessioni risultano ancora valide e per la loro volturazione risulterà necessaria un'apposita richiesta.

2.7 Considerazioni propedeutiche alla stima

L'espressione del valore di stima per il complesso in esame pone delle oggettive difficoltà, trattandosi di un impianto con destinazione assai specifica,



per il quale non è possibile individuare un segmento di mercato adeguatamente rappresentativo.

Si ricorda infatti che il complesso fu edificato in zona “D6 – Aree deposito inerti e cantiere edili (porzione di PAQC24)” a seguito della “Convenzione per l’Attuazione del Piano di Inquadramento Operativo di Comparto di area da adibire a trattamento e deposito inerti” stipulata in data 19.02.2001 e della successiva Concessione Edilizia n. 438/2002 rilasciata in data 18.04.2003 per la “costruzione di impianto di trattamento inerti”.

Non a caso, infatti, il lotto limitrofo a quello descritto è occupato da un impianto di produzione del calcestruzzo della [redacted] (si veda l’immagine prodotta di seguito), data l’evidente sinergia tra le due attività.



Fig. 11 – Vista dalla via Petroio

Si tratta quindi di un complesso produttivo specificamente dedicato ad un'attività settoriale, in ipotesi utilizzabile anche come "*cantiere edile*" o per destinazioni simili, come ad esempio una rivendita di materiali edili.

Date le caratteristiche suddette, la correlazione dell'immobile a prezzi di mercato o valori medi riferiti a diverse tipologie edilizie (ad esempio: "magazzini", "produttivo" o "terziario"), richiede alcune attenzioni, anche per la considerazione dell'estesa area scoperta compresa nel complesso oggetto di stima.

Per la specifica destinazione per la quale il complesso era stato realizzato, tale area costituiva infatti l'elemento essenziale e principale per l'attività produttiva ed il fabbricato costituiva un suo accessorio, a differenza di quanto avviene per altre tipologie edilizie più comuni.

Un'ulteriore considerazione che deve guidare la presente stima è costituita dalla prudenza, richiesta dall'espressione di un valore di stima per un'immobile funzionale ad una specifica attività che sta subendo, ormai da tempo e verosimilmente anche per gli anni a venire, una decisa flessione di mercato, che in effetti ha originato la congiuntura che ha portato al fallimento la soc. proprietaria.

Si deve quindi considerare un immobile (area scoperta ed edificio di corredo) costruito in vista di uno specifico utilizzo, che verosimilmente verrà convertito ad un uso diverso, pur nell'ambito delle destinazioni consentite dalla zona in cui ricade.

Nel senso espresso, si ritiene di rispettare l'obbligo di prudenza sopra introdotto nell'esprimere il valore di stima dell'immobile in esame con riferimento a tipologie edilizie ordinarie, con le necessarie attenzioni per quanto riguarda l'area scoperta.

i
g
g



§

Preliminarmente all'espressione del valore di stima, vengono indicati 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.

Si osserva che per la zona in esame i valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono alle sole categorie residenziale, commerciale e produttiva, confermando l'assenza di immobili a destinazione terziaria nella zona in esame.



Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Comune di Fucecchio

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 1° semestre 2020

- per laboratori in zona extraurbana / resto del territorio, stato di conservazione normale: €/mq 450,00 / 800,00;
- per magazzini in zona extraurbana / resto del territorio, stato di conservazione normale: €/mq 500,00 / 800,00;

Borsino Immobiliare, zona periferica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 267,00	Euro 505,00	Euro 743,00	
 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 307,00	Euro 500,00	Euro 693,00	
 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 280,00	Euro 515,00	Euro 750,00	
 Capannoni produttivi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 240,00	Euro 495,00	Euro 750,00	

* Costruzione adatta ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Si osserva inoltre che dalla ricerca svolta sui portali internet di maggiore riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) non è stato reperito, nella zona d'interesse, alcun annuncio di immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto; tale risultato, confermato anche dagli operatori attivi nella zona consultati (Professionisti ed Intermediari immobiliari), è determinato dalla prevalente connotazione agricola che contraddistingue la periferia sud di Fucecchio (si veda anche la Fig. 1).

§

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per valutare le varie superfici comprese nel complesso immobiliare in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sull'apprezzamento del bene in esame in regime di libero mercato e ricavare un dato unico di consistenza (superficie virtuale), al quale applicare il prezzo unitario di stima riferito al singolo bene.

Per il fabbricato oggetto di stima, in funzione della specifica



conformazione, è stato utilizzato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 per la considerazione dei locali accessori al piano terreno ed al piano primo-sottotetto.

Applicando il suddetto coefficiente di ragguaglio ai locali compresi nel fabbricato oggetto di stima, si ottengono i valori di superficie virtuale riportati nella tabella seguente, cui attribuire il valore di stima unitario al mq:

Destinazione	h [m].	Sup. virt. [mq]
fabbricato p. terreno – locali principali	2,70 – 3,00	221,00
fabbricato p. terreno – locali accessori	2,70	9,00
fabbricato p. primo – locali principali	2,00 – 3,40	74,00
fabbricato p. primo – locali soffitta	2,00 – 3,40	80,00
Totale		384,00

2.8 Stima del valore di mercato

Lo specifico valore unitario di stima espresso di seguito, determinato sulla base dell'opera professionale dello scrivente, risente della considerazione di tutte le caratteristiche peculiari e specifiche del complesso in esame, sia intrinseche che estrinseche, pur mantenendosi, quanto al valore commerciale, nell'ambito dei valori tipici del mercato riportati nel precedente paragrafo.

Lo scrivente ha attentamente valutato le caratteristiche, la tipologia, le condizioni di manutenzione, la dotazione impiantistica e la consistenza del complesso immobiliare in esame.

§

Il complesso immobiliare in esame è stato costruito per la specifica attività di trattamento, deposito e commercializzazione degli inerti, e pertanto le sue caratteristiche e dotazioni risultano strettamente funzionali alla suddetta attività, specialmente per quanto attiene all'ampio piazzale esterno, che è dotato di vari impianti (lavaggio ruote, vasche di accumulo, prima pioggia,



ecc.), specifici per il trattamento degli inerti, solo parzialmente riutilizzabili per attività diverse.

Il complesso immobiliare risulta inoltre dotato di buoni spazi destinati ad uffici e servizi, mentre risulta privo di spazi coperti ad uso laboratorio e magazzino, indispensabili per lo svolgimento della quasi totalità delle attività artigianali / industriali.

Esprimendo in modo sintetico le suddette caratteristiche mediante l'indicazione di un valore unitario di stima, determinato tenendo conto sia dei valori generali di mercato riportati al precedente paragrafo, sia della grande incertezza che contraddistingue il periodo economico attuale, con particolare riferimento al settore merceologico comprendente l'attività a cui risulta destinato il complesso, lo scrivente ritiene di poter esprimere congrui valori unitari di stima come segue:

- per la palazzina ad uffici, in ragione di €/mq 750,00, per un valore di stima arrotondato pari ad € 290.000,00;
- per il piazzale attrezzato, in ragione di un valore di stima espresso a corpo pari ad € 500.000,00 (corrispondente ad un valore di stima unitario di circa €/mq 25,00), comprensivo dell'incidenza degli impianti fissi e della potenzialità edificatoria residua.

§

Le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali e per la presentazione della pratica di sanatoria, che pure incidono in maniera irrilevante sulle somme stimate, vengono quantificate in € 5.000,00, a corpo.

Deve inoltre essere detratta la quota parte del costo necessario per il completamento della viabilità e del parcheggio adiacente al complesso immobiliare, realizzati come opera di urbanizzazione secondo quanto stabilito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

nella convenzione stipulata in data 19.02.2001.

Considerando una superficie oggetto di intervento pari a mq 3.700 (dato ripreso dalla Convenzione), ed un costo unitario di €/mq 14,00, si ottiene un costo per la realizzazione del tappeto di usura sulle aree destinate a viabilità e parcheggio, comprensivo degli onorari tecnici e di tutte gli interventi accessori per dare l'opera finita a regola d'arte, pari ad € 52.000,00 (arr.); la quota dei costi spettante a r.l., risulta quindi € 25.000,00 ($= € 52.000 \times 4699 / 10000 - \text{arr.}$).

Si precisa che, in caso di vendita forzata, i costi sopra individuati (€ 5.000,00 + 25.000,00) saranno a carico del soggetto aggiudicatario.

§

Il valore di stima del complesso immobiliare in esame viene quindi determinato in € 760.000,00.

Si precisa che il valore di stima tiene conto dell'impianto fotovoltaico compreso nel complesso immobiliare, la cui energia elettrica prodotta viene quasi interamente destinata al fabbisogno del fabbricato.

2.9 Provenienza, gravami e oneri

Nella Certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta in data 25.01.2024 dal Notaio Vincenzo Gunnella (in Allegato 3 alla presente relazione) si riporta che gli immobili in esame sono pervenuti a [redacted] in forza dei seguenti atti:

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, con le particelle 561 e 428, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 25 febbraio 1999, rep. n.

79.982, trascritto a Pisa il giorno 11 marzo 1999 al n. 1903 Reg. Part., da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

i, nata a

io il giorno :

, e 7

nza, nata a

o il giorno 8



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, particelle 390, 406 e 407, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 2 marzo 1999, rep. n. 80.046, trascritto a Pisa il 16 marzo 1999 al n. 2006 Reg. Part., da

, nato a l il :

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, particelle 396 e 397, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 2 marzo 1999, rep. n. 80.046, trascritto a Pisa il 16 marzo 1999 al n. 2007 Reg. Part., da

, nato a l il

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, particelle 413 e 414, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 2 marzo 1999, rep. n. 80.046, trascritto a Pisa il 16 marzo 1999 al n. 2009 Reg. Part., da

, nato a l il

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, particelle 325, 415 e 416, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 2 marzo 1999, rep. n. 80.046, trascritto a Pisa il 16 marzo 1999 al n. 2010 Reg. Part., da

, nata l il

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, particelle 326, 417 e 418, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 2 marzo 1999, rep. n. 80.046, trascritto a Pisa il 16 marzo 1999 al n. 2011 Reg. Part., da

, nata a l mo il

- quanto ai beni censiti nel foglio 66, particelle 423, 403 e 408 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 19 febbraio 2001, rep. n. 89.315, trascritto a Pisa il 7 marzo 2001 al n. 2261 Reg. Part., da

con sede in Firenze, codice fiscale , e

, con sede in codice fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE.it





§

Nella Certificazione del Notaio Gunnella si riporta inoltre che i beni in esame risultano gravati dalle seguenti formalità:

- trascrizione n. 2262 Reg. Part. del 7 marzo 2001 relativa a costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile, gravante sui beni censiti nel foglio 66, particelle 423, 403, 408, 426, 428, 424, 430, 433, 436, 432, e 435;
- trascrizione n. 6421 Reg. Part. del 24 aprile 2003 relativa a costituzione di servitù di passo e elettrodotto, gravante sui beni censiti nel foglio 66, particella 436;
- iscrizione di ipoteca volontaria in forza di contratto di mutuo ai rogiti Notaio Ruta in data 25 ottobre 2005 rep.n. 113.032/21.286, per complessivi euro cui euro per capitale, a favore di Società Cooperativa per Azioni, con sede in Lajatico, codice fiscale gravante sui beni censiti nel foglio 66, particella 561, subalterni 500 e 501;
- trascrizione n. 2329 Reg. Part. dell'8.03.2001 relativa a Convenzione Edilizia a favore del Comune di Fucecchio, gravante sui beni censiti nel foglio 66, particella 561, subalterni 500 e 501 e sulle particelle 424, 403, 426, 408, 428, 430, 433, 436;
- trascrizione n. 10453 del 9 agosto 2018 relativa a costituzione di servitù di passo gravante sui beni censiti nel foglio 66, particella 561 subalterni 500 e 501, a favore dei beni censiti nel foglio 66, particella 612 del catasto fabbricati, e foglio 66, particella 562 del Catasto Terreni; con atto rogato dal Notaio Gunnella in data 23 maggio 2023, rep. n. 58.314/28.882 annotato a margine della suddetta trascrizione in data 29 maggio 2023 al n. 7622 part. , i proprietari del fondo dominante hanno



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

rinunciato alla suddetta servitù di passo;

- trascrizione n. 13117 del 10 settembre 2019 relativa a sentenza dichiarativa di fallimento.

§

Gli oneri che rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario all'esito della vendita forzata, sono stati stimati in via sommaria e preliminare dallo scrivente come segue:

- € 5.000,00 per le spese per l'aggiornamento degli elaborati catastali e per la presentazione della pratica di sanatoria;
- € 25.000,00 per il completamento della viabilità e del parcheggio adiacente al complesso immobiliare, realizzati come opera di urbanizzazione secondo quanto stabilito nella convenzione stipulata in data 19.02.2001.

Si precisa infine che ai suddetti importi si potranno aggiungere eventuali ulteriori costi legati alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione (collaudo, polizza fideiussoria, altre opere di completamento, ecc.); tali eventuali oneri potranno essere definiti solo a seguito del necessario contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale e risulteranno in ogni caso a carico dell'acquirente dell'impianto.

2.10 Distinzione dei valori ai fini fiscali

I valori di stima espressi dallo scrivente risultano quelli ripresi di seguito:

- per la palazzina ad uffici e locali accessori, in ragione di €/mq 750,00 per le superfici principali e di €/mq 375,00 per le superfici accessorie, per un valore di stima arrotondato pari ad € 290.000,00;

la palazzina comprende le unità imm.ri censite e rappresentate al F. 66, part. 561, sub. 501, cat. A/10 (tutta) e F. 66, part. 561, sub. 500, cat. D/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(porzione);

l'unità F. 66, part. 561, sub. 501, cat. A/10 comprende locali principali per mq 74 e locali accessori per mq 63, per un valore di stima di € 80.000,00 (arr.);

la porzione dell'unità F. 66, part. 561, sub. 500, cat. D/1 compresa nel fabbricato include locali principali per mq 221 e locali accessori per mq 115, per un valore di stima di € 210.000,00 (arr.);

le detrazioni da apportare al valore di stima sono le seguenti:

- quota di € 5.000,00 per la sanatoria e l'aggiornamento catastale, determinata sulla base del rapporto tra i valori di stima del fabbricato e quelli del piazzale attrezzato, valutata in $€ 5.000,00 \times (€ 290.000 / (€ 290.000 + 500.000)) = € 1.835,44$;
- quota di € 25.000,00 per il completamento delle opere di urbanizzazione, determinata sulla base del rapporto tra i valori di stima del fabbricato e quelli del piazzale attrezzato, valutata in $€ 5.000,00 \times (€ 290.000 / (€ 290.000 + 500.000)) = € 9.177,22$;

il valore di stima del fabbricato, netto dalle detrazioni, risulta quindi in € 278.987,34;

i valori di stima, netti dalle detrazioni, per le due porzioni del fabbricato risultano come segue:

- € 76.962,02 per l'unità F. 66, part. 561, sub. 501, cat. A/10 (tutta);
- € 202.025,32 per la porzione dell'unità F. 66, part. 561, sub. 500, cat.

D/1 compresa nel fabbricato;

- per il piazzale attrezzato, in ragione di un valore di stima espresso a corpo pari ad € 500.000,00 (corrispondente ad un valore di stima unitario di circa €/mq 25,00), comprensivo dell'incidenza degli impianti fissi e



della potenzialità edificatoria residua;

il piazzale è censito e rappresentato al F. 66, part. 561, sub. 500, cat. D/1 (porzione);

le detrazioni da apportare al valore di stima sono le seguenti:

- quota di € 5.000,00 per la sanatoria e l'aggiornamento catastale, determinata sulla base del rapporto tra i valori di stima del fabbricato e quelli del piazzale attrezzato, valutata in $\text{€ } 5.000,00 \times (\text{€ } 500.000 / (\text{€ } 290.000 + 500.000)) = \text{€ } 3.164,56$;
- quota di € 25.000,00 per il completamento delle opere di urbanizzazione, determinata sulla base del rapporto tra i valori di stima del fabbricato e quelli del piazzale attrezzato, valutata in $\text{€ } 5.000,00 \times (\text{€ } 500.000 / (\text{€ } 290.000 + 500.000)) = \text{€ } 15.822,78$;

il valore del resede attrezzato (piazzale), netto dalle detrazioni, risulta quindi in € 481.012,66;

- i terreni oggetto del trasferimento comprendono inoltre quota delle aree esterne (da cedere al Comune perché costituenti opere di urbanizzazione), rappresentate nel F. 61, partt. 403, 408, 423, 424 (ex 396), 426 (ex 406), 428 (ex 411), 430 (ex 413), 432 (ex 415), 433 (ex 415), 435 (ex 417), 436 (ex 417), per le quali è stato espresso un valore di stima nullo (ovvero una detrazione per le opere di completamento).

§

In definitiva i valori delle unità immobiliari comprese nel complesso immobiliare risultano i seguenti:

- € 76.962,02 per il F. 66, part. 561, sub. 501, cat. A/10
- € 683.037,98 per il F. 66, part. 561, sub. 500, cat. D/1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- valore nullo per F. 61, partt. 403, 408, 423, 424 (ex 396), 426 (ex 406), 428 (ex 411), 430 (ex 413), 432 (ex 415), 433 (ex 415), 435 (ex 417), 436 (ex 417).

3. Aree edificabili nel Comune di Fucecchio

Nel presente paragrafo si procede alla descrizione ed alla stima delle aree edificabili poste nel Comune di Fucecchio.

3.1 Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso del sopralluogo del 9.07.2020 (prodotte in Allegato 1 alla presente relazione) ed all'estratto della mappa catastale dei terreni oggetto di stima (in Allegato 2 alla presente relazione), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato.

§
L'appezzamento di terreno oggetto della presente stima è posto nella frazione di San Pierino del Comune di Fucecchio, in prossimità del fiume Arno e dell'uscita "San Miniato" della Strada di Grande Comunicazione Firenze – Pisa – Livorno (si veda la Fig. 12).

Il terreno oggetto di stima ricade in un'area di recente lottizzazione, ancora in parte non sviluppata, oggetto della Convenzione stipulata con il Comune di Fucecchio in data 14.02.2003, ai rogiti del Notaio Leonardo Ruta (rep. n. 99120 – racc. n. 16334), per "l'attuazione del comparto urbanistico n. 7 – Area elementare I".

L'area su cui insiste il terreno oggetto di stima risulta prevalentemente a carattere residenziale, connotata da edifici plurifamiliari di due / tre piani fuori terra e da aree destinate al parcheggio pubblico.

Il terreno oggetto di stima è delimitato a Nord e Sud da fabbricati di altra proprietà, ad Est da un terreno identificato con la particella 1293, anch'esso di altra proprietà, e ad Ovest da Via delle Ginestre (si veda la Fig. 13).



Fig. 12 – Localizzazione del terreno oggetto di stima



Fig. 13 – Individuazione del terreno oggetto di stima

Il terreno in esame, dotato di una superficie catastale pari a mq 1.110, risulta con conformazione regolare, giacitura pianeggiante e lasciato ad incolto (si veda la foto in Fig. 14).



Fig. 14 – Vista dell'area edificabile

Si riporta inoltre che [redacted] risulta proprietaria di due piccole particelle di terreno residuali (individuate qualitativamente con linea di colore verde nelle fotografie aeree in Fig. 15): 1291 (consistenza cat. di 1 mq) e 1297 (consistenza cat. di 25 mq), poste lungo via delle Viole.

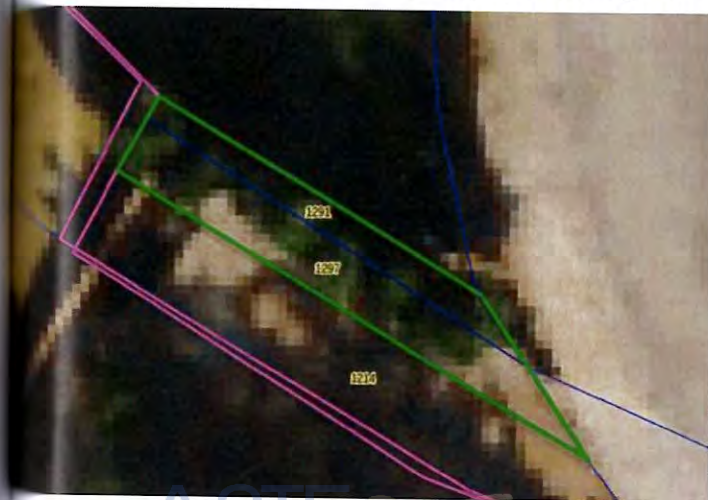


Fig. 15 – Individuazione delle particelle 1291 e 1297

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati catastali emerge che la situazione di fatto delle suddette particelle risulta diversa dalla loro situazione di diritto a causa di sconfinamenti delle proprietà confinanti.

Alle suddette particelle residuali non viene attribuito alcun valore di stima, data la loro ridotta estensione, l'assenza di un'appetibilità di mercato e considerando che il costo di un rilievo topografico risulterebbe certamente superiore al valore di tali aree.

Eventuali costi ed oneri che si renderanno necessari per allineare la situazione di fatto a quella di diritto saranno a carico del soggetto aggiudicatario all'esito della vendita forzata.

3.2 Stato di occupazione

I terreni in esame risultano tutti liberi e non recintati, ad eccezione della piccola area identificata con le particelle 1291 e 1297, occupata da altre proprietà (Fig. 15).

3.3 Situazione catastale

I terreni oggetto di stima risultano rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio come riportato nella tabella seguente.

Foglio	Part.	Qualità	Superficie (mq)	Reddito dom. (€)	Reddito agr. (€)
64	1291 (ex 1256)	semin. arbor.	1	0,01	0,01
64	1296 (ex 1212)	relit. strad.	88		
64	1297 (ex 1212)	relit. strad.	25		
64	1317 (ex 1256)	semin. arbor.	508	3,73	1,97
64	1318 (ex 1256)	semin. arbor.	322	2,36	1,25
64	1211	relit. strad.	17		
65	503	semin. arbor.	45	0,34	0,17
65	505 (ex 13)	semin. arbor.	130	0,95	0,50



I terreni risultano intestati per l'intera quota alla società
come risulta dalla visura catastale prodotta in Allegato 2b alla presente
relazione.

Per quanto è stato possibile accertare mediante l'esame visivo dei luoghi
ed il confronto con la planimetria di mappa, per l'area edificabile non sono
state riscontrate modifiche od incongruenze (fatta salva la situazione rilevata
per le particelle residuali 1291 e 1297).

§

I confini dell'area edificabile oggetto di stima risultano:
via delle Ginestre, s.s.a.

3.4 Situazione edilizia ed urbanistica

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Fucecchio, il
terreno oggetto di stima ricade nell'U.T.O.E. 4 San Pierino, in zona "B2 -
*Tessuto urbano consolidato oggetto di piani attuativi realizzati o in corso di
realizzazione (porzione PAQC21)*" - art. 83 delle N.T.A. (si veda l'estratto
della scheda del piano attuativo in Fig. 16), ad eccezione di una piccola
porzione delle particelle 1211 e 1296 del Foglio 64 ricadenti in zona "G1.2 -
Istruzione prescolastica e dell'obbligo", così come riportato nel Certificato di
Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 1.10.2019
(prodotto in Allegato 2c).

Il terreno oggetto di stima risulta inoltre oggetto della Convenzione
stipulata in data 14.02.2003 ai rogiti del Notaio Leonardo Ruta (rep. n. 99120 -
racc. n. 16334) per "l'attuazione del comparto urbanistico n. 7 - Area
elementare I", e del Piano Attuativo approvato in data 29.01.2003 dalla Giunta
Comunale con la Delibera n. 5; sia la Convenzione che il Piano Attuativo,
dotati di termine decennale, risultano all'attualità scaduti.

Estratto ortofoto 2009



Fig. 16 – Area oggetto del Piano Attutivo PAQC21

In merito alla possibilità di proseguire lo sviluppo edificatorio del Piano Attuativo sul terreno in esame, in data 23.07.2020 lo scrivente ha inviato quindi una richiesta per posta elettronica all'Ufficio Tecnico del Comune di Fucecchio ed in data 24.07.2020 l' [redacted] del Comune, ha risposto precisando (come dalla corrispondenza in Allegato 2c alla presente relazione):

- *“successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, per i lotti non edificati sono sempre ammessi interventi di nuova costruzione, nella misura dei parametri urbanistici, edilizi e delle disposizioni previste dai medesimi Piani, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica e il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato”;*



- *“le opere realizzate da parte del privato sulle aree da cedere al Comune, con i modi, i tempi, i valori economici e le garanzie di adempimento stabilite all'interno della convenzione stipulata con l'Ente, sono già state acquisite al patrimonio indisponibile del Comune ed entrate nella rete dei servizi della città, assumendo carattere e valenza di opere pubbliche”.*

Con comunicazione mail del 2.09.2020, l' [redacted] precisava inoltre che:

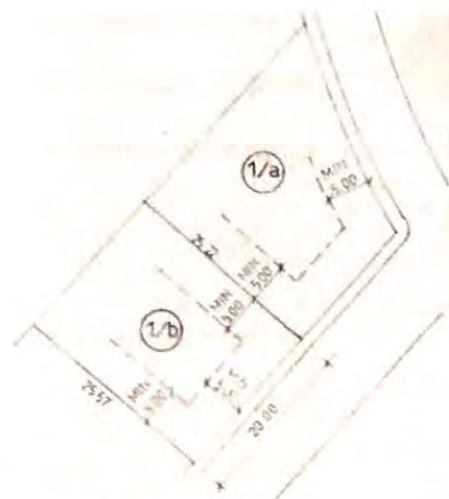
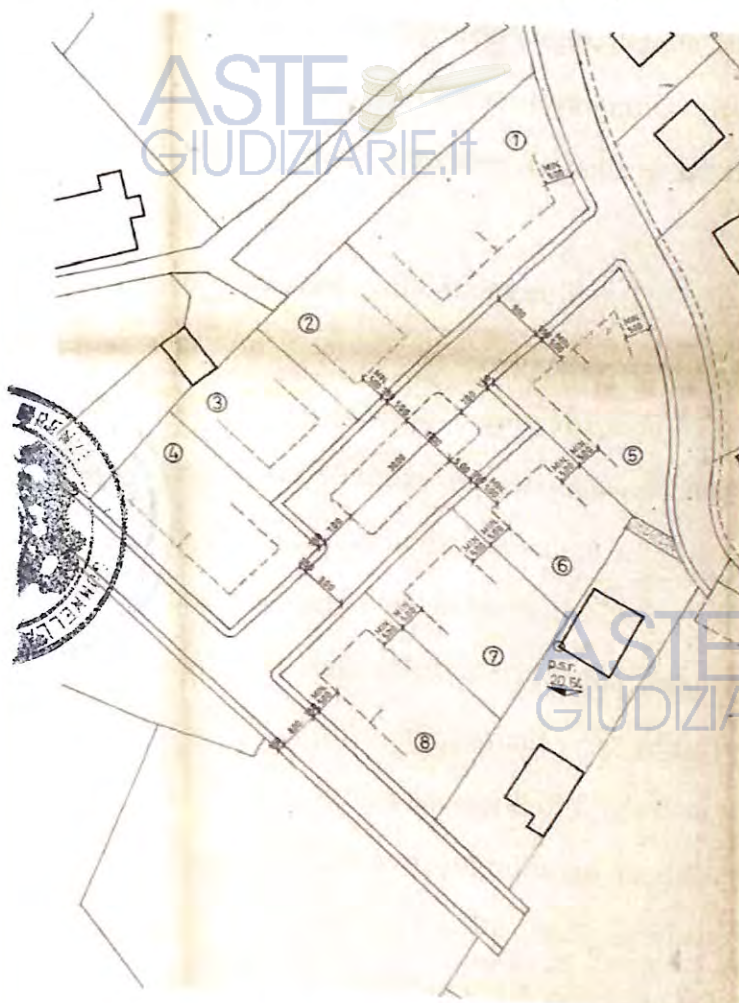
- *“al cessare dell'efficacia delle norme del PA corrisponde la decadenza dei vincoli espropriativi di zona, ma si conferma lo ius aedificandi secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico, nella misura dei parametri urbanistici, edilizi e delle disposizioni previste dal PA originario”;*
- *la possibilità di intervenire nelle ZTO “B2” di cui al PAQC21 mediante intervento diretto”.*

L' [redacted] trasmetteva inoltre alcuni estratti della Tavola n. 4 allegata al Piano Attuativo originario, nei quali venivano riportati i parametri urbanistici ed edilizi dei fabbricati da realizzare sul terreno in esame (si vedano le immagini seguenti in Fig. 17).

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo si desume che sul terreno oggetto di stima (individuato come Lotto 1/b e Lotto 2) è prevista la realizzazione dei prodotti edilizi seguenti:

- Lotto 1/b – fabbricato unifamiliare con S.U.L. di mq 169, altezza massima di ml 7,00 e dotato di una superficie accessoria;
- Lotto 2 – fabbricato unifamiliare con S.U.L. di mq 201, altezza massima di ml 7,00 e dotato di una superficie accessoria.

Le suddette previsioni risultano attualmente ancora valide, come confermato dall' [redacted] con una comunicazione del 13.03.2024 (in Allegato 2c alla presente relazione).



RIPARTIZIONE SUPERFICI

N° LOTTO	SUP. LOTTO mq.	S.U.L. mq.	H. MAX. ml.	SUP. ACCESS.	TIPOL.
1	1077.42	359	7	2	Bifam.
2	602.58	201		1	Unifam.
3	587.09	196		1	Unifam.
4	880.4	294		2	Bifam.
5	909.15	303		2	Bifam.
6	621.25	207		1	Unifam.
7	748.32	250		1	Unifam.
8	869.65	290		2	Bifam.
TOTALE	6295.86	2100			

In Alternativa al lotto n° 1

N° LOTTO	SUP.	S.U.L.	H. MAX.	SUP. ACCESS.	TIPOL.
1/a	569.51	190	7	1	Unifam.
1/b	507.91	169	7	1	Unifam.

Fig. 17 – Stralci della Tavola n. 4 allegata al Piano Attuativo

3.5 Considerazioni propedeutiche alla stima

Per la determinazione del valore di stima del terreno edificabile in esame è stato utilizzato il metodo del valore di trasformazione, non essendo stato possibile reperire un numero sufficiente di esempi comparabili di trasferimenti di aree edificabili poste nella zona in esame e con estensione paragonabile a quella oggetto di stima.



Ai fini della valutazione del valore di stima che verrà espresso nella presente relazione si deve necessariamente precisare che:

- riguardo alla situazione catastale, è stata utilizzata la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate (mappe, visure catastali); non è stato eseguito un rilievo topografico dell'area e non è stata acquistata documentazione ulteriore rispetto a quella messa a disposizione dalla Proprietà;
- non sono state svolte indagini ipotecarie;
- non sono state effettuate indagini sul terreno per la rilevazione di eventuali sostanze tossiche od inquinanti; non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali;
- non sono state effettuate indagini geognostiche e la stima è stata svolta nell'ipotesi che il terreno sia edificabile con normali strutture di fondazione, senza necessità di fondazioni speciali;
- è stato eseguito il sopralluogo in data 4.08.2020 per prendere diretta visione del terreno e delle caratteristiche generali della zona;
- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.

§

Pur applicando il metodo di stima di trasformazione, si riportano di seguito le pubblicità asking prices reperite di terreni edificabili ubicati nella periferia di Fucecchio:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- *“Fucecchio, prima campagna, terreno edificabile per realizzare terratetto di mq 150, con giardino esclusivo”*; il terreno edificabile viene proposto al prezzo di € 100.000;

<https://www.casa.it/terreno-edificabile/vendita/firenze/fucecchio-150mq-36401901/>

- *“Vendesi a Fucecchio terreno edificabile di mq 900. Senza progetto approvato. Edificabile per 150 mq di abitazione, con possibilità di unica unità abitativa oppure due unità abitative. Utenze già predisposte sulla strada principale, senza urbanizzazione”*; il terreno edificabile viene proposto al prezzo di € 100.000;

<https://www.casa.it/terreno-edificabile/vendita/firenze/fucecchio-900mq-35925629/>

3.6 La stima per valore di trasformazione

Secondo l'approccio indicato, il valore del bene suscettibile di trasformazione (il terreno edificabile) viene ricavato come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato (valore di vendita dei fabbricati) e la somma di tutti i costi necessari per effettuare la trasformazione e per la vendita del prodotto edilizio, comprendendo inoltre il profitto dell'imprenditore.

Il valore di trasformazione rappresenta quindi il più probabile prezzo che un imprenditore ordinario sarebbe disposto a corrispondere per l'acquisto del bene che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego delle risorse di cui dispone.

Poiché nel caso di specie la trasformazione e la successiva commercializzazione e collocazione sul mercato dell'immobile costruito richiederà un congruo periodo di tempo, i ricavi della vendita e le spese da sostenere verranno attualizzate alla data corrente, utilizzando a tale scopo il c.d.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“saggio netto dell’investimento edilizio” ovvero la rendita netta ritraibile da un generico investimento nel settore edilizio; nel caso di specie viene assunto un saggio netto pari al 4%.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

§

Procedendo pertanto con il metodo del valore di trasformazione, il valore attuale dell’area V_a viene ricavata dall’applicazione della formula seguente:

$$V_a = V_m / (1 + r)^n - (\Sigma K + I_p) / (1 + r)^{2n/3} - (P + S_c) / (1 + r)^n$$

dove:

V_a è il valore attuale dell’area oggetto di trasformazione;

V_m è il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

ΣK sono tutti i costi necessari per la trasformazione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, etc.);

S_c sono le spese per la commercializzazione, marketing, etc.

I_p è il costo degli interessi passivi per l’anticipazione dei capitali;

r è il saggio netto dell’investimento nel settore edilizio;

n è il numero di anni richiesto per la trasformazione, dall’acquisto del fabbricato fino alla vendita delle unità immobiliari originate dalla sua trasformazione;

P è il profitto dell’imprenditore, calcolato in termini percentuali sul valore V_m .

§

Nell’espressione riportata, il termine $1/(1+r)^n$ ha la funzione di attualizzare all’inizio del periodo necessario alla trasformazione le somme che verranno spese o ricavate nel futuro; per questo motivo sia il valore del



costruito V_m che il profitto dell'imprenditore P e le spese per commissioni S_c , che verranno conseguiti o sostenute al termine del periodo necessario alla trasformazione, vengono attualizzati per l'intero numero di anni del periodo, mentre i costi da sostenere vengono attualizzati (accettando una certa approssimazione) per $2/3$ di tale periodo, assumendo cioè che le somme necessarie all'investimento vengano impiegate in maniera graduale, comunque dopo il tempo necessario al rilascio dei permessi a costruire.

3.6.1 La configurazione assunta a base per la stima

Riprendendo quanto già esposto nel precedente paragrafo 3.4, il Piano Attuativo prevede la realizzazione sul terreno oggetto di stima di due fabbricati unifamiliari, uno con S.U.L. di mq 169 (Lotto 1/b) e l'altro di mq 201 (Lotto 2), dotati entrambi di una superficie accessoria ed altezza massima di ml 7,00.

Secondo le suddette indicazioni, e coerentemente con la tipologia di costruzioni rilevate in prossimità del terreno in esame, si ipotizza un intervento edilizio che prevede la realizzazione di due villette unifamiliari costituite da due piani fuori terra, dotate di superfici accessorie (balconi, logge, ecc.), circondate da un resede esclusivo destinato in parte a parcheggio ed in parte a giardino.

Per rendere i fabbricati maggiormente appetibili, si prevede la loro costruzione con standard energetici, impianti e finiture di buon livello.

Considerando la possibilità di realizzare accessori (balconi, logge, soffitte) non incidenti sulla SUL, la superficie commerciale vendibile risulterebbe quindi pari a mq 477, come si evince dalla tabella seguente (i valori vengono arrotondati ai fini della stima):



	Destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. virt.
Lotto 1/b	locali princip.	169,00	1,00	169,00
	locali acc.	50,00	0,30	6,00
	resede	423,00	0,10	42,30
Lotto 2	locali princip.	201,00	1,00	201,00
	locali acc.	60,00	0,30	9,00
	resede	500,00	0,10	50,00
	Totale			495,30

3.6.2 Il valore del costruito

Deve adesso essere stimato il valore del costruito, ovvero la quantità V_a ; si procede quindi di seguito ad individuare il valore di mercato delle superfici previste sull'area, come definite nel precedente paragrafo.

A tale scopo sono stati rilevati i dati di riferimento generale del mercato immobiliare, come esposto di seguito.

Quotazioni del mercato immobiliare riferite all'attualità

Comune di Fucecchio

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio, 1° semestre 2020

- per ville e villini in zona suburbana/ San Pierino, stato di conservazione normale: €/mq 1.500,00 / 2.100,00;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FUCECCHIO

Fascia/zona: Suburbana/SAN PIERINO

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	4.1	5.8	N
Box	Normale	550	800	L	2.3	3.3	N
Ville e Villini	Normale	1500	2100	L	4.9	6.9	N

Spazio disponibile per annotazioni



ASTE
GIUDIZIARIE.it*Borsino Immobiliare, zona periferica*

- per ville e villini, €/mq 1.466,00 (ubicaz. minor pregio) / 2.081,00 (ubicaz. maggior pregio).

§

Inoltre, dalla ricerca svolta sui portali internet di riferimento (www.casa.it, www.immobiliare.it) per immobili con caratteristiche simili a quelli da realizzare, sono stati reperiti alcuni annunci di vendita di immobili "comparabili":

- *"FUCECCHIO - SAN PIERINO; VILLA libera su quattro lati con giardino. L'u.i. si sviluppa su due livelli, attraverso scala esterna al piano rialzato, appartamento composto da ampio soggiorno con camino, cucina abitabile con ripostiglio, reparto notte composto da due ampie camere matrimoniali e servizio finestrato. Al piano sottostante, ristrutturato nel 2015 di 130 mq si accede sia attraverso scala interna, sia dal giardino. Facciate e tetto come nuove, Completano l'unità immobiliare ottime rifiniture, aria condizionata, allarme ..."; l'immobile, dotato di una superficie complessiva pari a mq 210, risulta proposto ad € 360.000, corrispondenti ad €/mq 1.700,00 circa;*

<https://www.immobiliare.it/annunci/77821854/>



- *“Casa indipendente, libera su 4 lati, pianterreno, con giardino, per metà di nuova costruzione, per metà quasi completamente restaurata è costituita da 6 vani (2 camere da letto, un grande soggiorno, ampia cucina, studio, lavanderia) 2 bagni (uno interamente predisposto ma da realizzare), sottotetto praticabile ad uso deposito. Classe energetica B; tre tipologie di riscaldamento (stufa a pellet, stufa a legna, gas metano); porte e finestre con doppi vetri e protette con inferriate; ...pozzo acqua per irrigazione giardino con pompa elettrica”; l’immobile, dotato di una superficie complessiva pari a mq 149, risulta proposto ad € 299.000, corrispondenti ad €/mq 2.000,00 circa;*

<https://www.immobiliare.it/annunci/81176031/>



§

Considerando quindi i dati generali di riferimento del mercato immobiliare indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare (riferiti ad uno stato di conservazione normale), ed i prezzi di richiesta per immobili della medesima tipologia e consistenza (per i quali si

deve tenere conto di una riduzione del 10 - 15 % legata alla trattativa), si considera ai fini della presente stima un prezzo unitario pari ad €/mq 2.100,00.

Il valore di stima del prodotto edilizio finito risulta quindi pari ad € 1.039.500 (= €/mq 2.100 × mq 495).

3.6.3 I costi di costruzione

Considerando che i fabbricati da realizzare saranno caratterizzati da standard energetici elevati ed impianti e finiture di buon livello, si considera un costo di costruzione unitario di €/mq 1.200,00.

I costi di costruzione ammontano quindi a complessivi € 594.000.

§

Le opere di urbanizzazione (parcheggi, fognature, ecc.) risultano completate e già trasferite al Comune (come riferito anche dall'Arch. Colli Franzone del Comune), e pertanto non verrà considerato alcun costo per tali opere.

3.6.4 Gli altri costi

Gli altri costi necessari per la trasformazione vengono quantificati come segue:

- Onorari professionali per la progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, ecc. quantificati nell'ordine del 9% dei costi di costruzione € 53.460,00
- Oneri di urbanizzazione quantificati complessivamente nell'ordine del 4% dei costi di costruzione: € 23.760,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- spese per la commercializzazione (marketing),
imprevisti, pubblicità, assicurazioni, etc., quantificati
nell'ordine del 3 % del valore di vendita € 31.185,00

3.6.5 La scelta degli altri parametri

I restanti parametri vengono scelti come segue:

- n : numero di anni necessari alla trasformazione,
dall'acquisto dell'area, fino alla completa vendita o
commercializzazione del prodotto edilizio finito..... 3
- I_p – interessi passivi; assunti pari al 2,5% annuo 2,5 %
- P – profitto lordo dell'imprenditore; viene ordinariamente
computato in termini di almeno il 10 – 15% sul valore del
costruito; nel caso di specie viene considerato un profitto
del 10% 10,0 %
- r – saggio netto dell'investimento nel settore edilizio;
viene assunto in via prudenziale nella percentuale del 4,0 %

3.6.6 Il risultato della stima

Impostando la formula prima esplicitata in un foglio di calcolo ed inserendo i valori suddetti, il risultato circa il valore di stima all'attualità dell'area edificabile, risulta in € 170.000,00 (arrotondati).

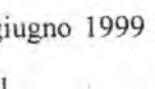
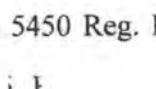
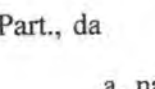
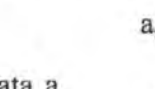
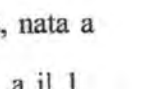
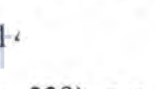
§

Il valore di stima derivante dalla procedura descritta viene ritenuto compatibile con la ricerca di mercato svolta, considerando la differenza ipotizzabile tra i valori di richiesta e quelli di effettivo trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.7 Provenienza, gravami e oneri

Nella Certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta in data 25.01.2024 dal Notaio Vincenzo Gunnella si riporta che gli immobili in esame sono pervenuti a  r.l. in forza dei seguenti atti:

- quanto ai beni censiti nel foglio 65, particelle 413 e foglio 64, particelle 1155, 1156 e 1159, tra maggior consistenza, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 29 maggio 1999, rep. n. 81.143, trascritto a Pisa il 4 giugno 1999 al n. 5450 Reg. Part., da  a, nata a  il  a, nata a  a il 1  e)  nata a Bologna il 2 agosto 1939;
- quanto ai beni censiti nel foglio 64, particella 1211, e nel foglio 65 particella 503, per atto di permuta ai rogiti Notaio Nencioni in data 23 luglio 2007, rep. n. 11558, trascritto a Pisa il 13 agosto 2007 al n. 11558 Reg. Part., da  nata a  il 
 - quanto alla particella 503 (ex part 473, ex 339) per atto di compravendita ai rogiti Notaio Ruta in data 9 novembre 1990, rep. n. 35332/3732, trascritto a Pisa il 27 novembre 1990 al n. 10762 Reg. Part.;
 - quanto alla particella 1211 per atto di declassificazione di strada vicinale ai rogiti Notaio Ruta in data 4 novembre 2003 rep. n. 102.469, trascritto a Pisa il 17 novembre 2003 al n. 15350 reg. Part., dal Comune di Fucecchio;
- quanto ai beni censiti nel foglio 64, particelle 1209 e 1212, per atto di declassificazione di strada vicinale ai rogiti Notaio Ruta in data 4 novembre 2003 rep.n. 102.469, sopra citato.

§

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella Certificazione del Notaio Gunnella si riporta inoltre che i beni in esame risultano gravati dalle seguenti formalità:

- trascrizione n. 13117 del 10 settembre 2019 relativa a sentenza dichiarativa di fallimento.

4. Conclusioni

Riassumendo in forte sintesi i risultati raggiunti, si espone che i valori di stima dei beni immobili detenuti da _____ e posti nel Comune di Fucecchio possono essere determinati come segue:

- *“complesso industriale posto nella periferia Sud di Fucecchio, in via Petroio 5/7/9, comprendente un lotto di terreno di estensione pari a circa mq 20.000 (2 ha), sul quale insiste un fabbricato ad uso uffici e servizi (evidenziato con linea verde in Fig. 2), circondato da un ampio resede, in parte asfaltato ed in parte sistemato a massiciata, destinato interamente alle attività lavorative, ad eccezione di una piccola porzione pavimentata, posta sul fronte principale del fabbricato, destinata al parcheggio di autoveicoli. Il fabbricato consiste in una palazzina di due piani fuori terra (piano terreno e piano primo, collegati mediante una scala interna), destinata ad uffici e servizi, con una superficie di circa mq 240 a piano. La palazzina viene considerata libera, in quanto occupata parzialmente senza titolo opponibile”*: valore di stima di € **760.000,00**;
- *“aree edificabili poste nella frazione di San Pierino del Comune di Fucecchio, in un'area di recente lottizzazione, ancora in parte non sviluppata, oggetto della Convenzione stipulata con il Comune di Fucecchio in data 14.02.2003”*: valore di stima in € **170.000,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



§

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, 15 marzo 2024



Sandro Chiostrini

Allegati:

1. Complesso immobiliare a Fucecchio
 - 1a. Documentazione fotografica
 - 1b. Documentazione catastale
 - 1c. Atto di servitù e atto di rinuncia alla servitù e atto di assenso
 - 1d. Documentazione edilizia
2. Area edificabile a Fucecchio
 - 2a. Documentazione fotografica
 - 2b. Documentazione catastale
 - 2c. Documentazione urbanistica
3. Certificazione storico-ipotecaria ventennale



N. 59.756 di repertorio _____

Verbale di asseverazione di perizia. _____

REPUBBLICA ITALIANA

Il *due aprile due mila novecento sessantotto*,
in Firenze, via Masaccio 187, nel mio studio.

Avanti di me, Dr. Vincenzo Gunnella notaio in Firenze,
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Firenze, Pistoia e Prato, è presente: _____

- CHIOSTRINI Sandro, nato a Firenze il 28 luglio 1960,
domiciliato a Firenze, viale dei Mille n. 74, della cui

identità personale sono certo, il quale mi presenta la

perizia di stima che precede, dichiarando di confermarla,

di ratificarla in ogni sua parte e di volerla asseverare

mediante giuramento; _____

aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il

comparente, il quale presta avanti a me notaio il giura-

mento di rito, ripetendo la formula: _____

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle opera-

zioni affidatemi e di non avere avuto altro scopo che

quello di far conoscere al giudice la verità". _____

Questo atto, scritto parte da persona di mia fiducia e

parte di mia mano, da me letto al comparente che lo di-

chiara conforme alla volontà espressami ed approva, occu-

pa una pagina di un foglio. _____

Sandro Chiostrini





[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it