

16196/17



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di asseverazione di perizia

In data 30/6/17 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

il Signor Roberto Sozzi

la Signora _____

identificato con documento C.I. n° AV0695217 rilasciato da COMUNE DI FIRENZE

iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti (barrare la casella in caso d'iscrizione)

AmmonitO ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparsante 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



Nota Bene:

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

IL FUNZIONARIO
Il Funzionario Giudiziale
Elena Castelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Premessa	pag.	3
Identificazione catastale	pag.	3
Confini	pag.	4
Stato di possesso	pag.	4
Titolo di provenienza	pag.	6
Descrizione	pag.	6
Inquadramento urbanistico	pag.	9
Pratiche edilizie e verifica conformità edilizia ed urbanistica	pag.	9
Formalità non opponibili all'acquirente	pag.	10
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	13
Analisi valutativa	pag.	14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sozzi, nato a Cecina il 17/03/1972, con studio in Firenze P.le della Porta al Prato n. 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 5.785 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il n. 8.515, veniva nominato in data 22/11/2016 C.T.U. nel fallimento di cui in epigrafe, allo scopo di redigere le perizie estimative dei beni immobili di proprietà della società fallita.

La consulenza tecnica in oggetto è relativa a cinque particelle, individuate al C.T. del Comune di Montelupo F.no, foglio di mappa 9, nn. 2178, 2187 e 1542 (per la proprietà esclusiva) e nn. 2183 e 2171 (per la comproprietà del 50%).

Nel corso del sopralluogo, svolto in data 05/05/2017, è stato eseguito il rilievo fotografico dell'area su cui ricadono le particelle. Inoltre, sono stati compiuti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Firenze, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, il servizio edilizia privata del Comune di Montelupo Fiorentino, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze e la Città Metropolitana di Firenze.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente perizia, ubicati nel Comune di Montelupo Fiorentino, risultano individuati al C.T. al foglio di mappa 9 ed in particolare:

- Per quanto concerne le particelle di proprietà esclusiva:
 - n. 2178, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 870 mq, reddito dominicale € 5,19, reddito agrario € 3,37;
 - n. 2187, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 65 mq, reddito dominicale € 0,39, reddito agrario € 0,25;
 - n. 1542, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 29 mq, reddito dominicale € 0,17, reddito agrario € 0,11;

 - Per quanto riguarda le particelle in comproprietà per la quota del 50%:
 - n. 2171, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 330 mq, reddito dominicale € 1,97, reddito agrario € 1,28.
- La particella inoltre è in comproprietà, secondo le risultanze catastali, per

l'altro 50% del Sig. ██████████, nato a Montelupo Fiorentino il ██████████,
C.F. ██████████.

- n. 2183, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 88 mq, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,34.

La particella inoltre, secondo le risultanze catastali, è in comproprietà:

- per il 25% della Sig.ra ██████████, nata a Aragona il ██████████,
C.F. ██████████;
- per il 25% del Sig. ██████████, nato a Montespertoli il ██████████,
C.F. ██████████.

Il tutto così come meglio indicato nella documentazione catastale (Allegato 01).

CONFINI

Particelle:

- 2186 (strada privata di accesso, di proprietà di terzi, con diritto di passo);
- 2181 (area esterna di proprietà di terzi);
- 2321 (area esterna di proprietà degli altri comproprietari della particella 2183);
- 2173 (area esterna di proprietà di terzi);
- 2170 (area esterna di proprietà di terzi);
- 589, foglio di mappa 8 (strada privata di accesso, di proprietà di terzi, con diritto di passo);
- 2172 (area esterna di proprietà dell'altro comproprietario della particella 2171);
- 1688 (area esterna di proprietà della società riconducibile all'amministratore della società fallita);
- 1689 (area esterna di proprietà di terzi);
- 1193 (area esterna di proprietà di terzi);
- 1195 (area esterna di proprietà di terzi).

STATO DI POSSESSO

In merito a quanto riferito dalla proprietà, non sono presenti contratti di locazione in essere relativi ai beni oggetto di perizia.

4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In relazione al quesito posto al Dipartimento Provinciale dell'Agenzia delle Entrate in data 07/02/2017, a nome sia dell'attuale proprietà che dell'amministratore unico, Sig. ██████████, in qualità di dante causa, non risulta in corso, al 23/03/2017, alcun contratto di locazione e/o comodato riferito ai beni oggetto della presente perizia.

In merito a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo, si riporta:

- nella particella 2178, di uso esclusivo della società fallita, vi è un diritto di passo in favore della particella confinante, ad oggi interclusa, individuata con il mappale 1688. La particella 2178 di fatto rappresenta l'unica, tra quelle oggetto di perizia, ad uso esclusivo della società fallita, ad eccezione della piccola porzione che dovrà essere riservata per l'accesso alla particella 1688.

Tra la particella 2178 e 1688, ad oggi non risulta presente alcuna delimitazione.

- Le particelle 2187 e 1542, di proprietà esclusiva, sono soggette a diritto di passo, pedonale e carrabile, in favore delle particelle confinanti, oltre a quelle oggetto della compravendita di cui alla scrittura privata del 28/09/2011, autenticata dal Notaio ██████████ repertorio n. 50.069. Il tutto così come meglio indicato nel relativo titolo.
- La particella 2183, in comproprietà per il 50%, per conformazione, di fatto rappresenta una strada di accesso a comune con la particella di proprietà degli altri comproprietari.
- La particella 2171, in comproprietà per il 50%, per conformazione, di fatto rappresenta una strada di accesso a comune con la particella di proprietà dell'altro comproprietario.

Inoltre una porzione di ca. 22 mq, corrispondente ad una fascia di profondità poco oltre i 5 ml, è al momento soggetta ad occupazione temporanea per pubblica utilità per la realizzazione delle Casse di espansione di Fibbiana 1 e Fibbiana 2 sul fiume Arno.

In merito alla documentazione acquisita presso l'Ufficio Espropri della Città Metropolitana di Firenze, risulta che la presa in possesso della porzione è stata effettuata in data 12/05/2014. L'indennità di occupazione temporanea annuale è pari a € 6,41. Al momento del sopralluogo non risultavano presenti sul posto elementi di delimitazione tra la porzione oggetto di occupazione temporanea ed il resto della particella 2171.

Con raccomandata A/R inviata al curatore fallimentare, è stata inoltre comunicata la proroga di due anni del termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità dei lavori oggetto di occupazione temporanea, e precisamente fino al 22/05/2019.

Si allegano alla presente parte dei documenti relativi all'occupazione temporanea (Allegato 06).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In relazione a quanto sopra riportato si provvederà pertanto alla determinazione del valore di mercato e del prezzo a base d'asta, considerando i beni giuridicamente liberi.

TITOLO DI PROVENIENZA

Le particelle oggetto di perizia sono pervenute all'attuale proprietà, per mezzo di scrittura privata del 28/09/2011, autenticata dal Notaio [REDACTED], repertorio n. 50.069, trascritta in data 15/02/2012 al R.P. n. 22.547.

In merito a quanto indicato nel titolo di provenienza, la parte venditrice, non aveva provveduto alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità. In particolare per quanto concerne il Sig. [REDACTED], la provenienza veniva indicata nella denuncia di successione apertasi in data 14/08/1977. Mentre per quanto concerne i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], veniva fatto riferimento alla successione della defunta Sig.ra [REDACTED], deceduta in data 14/03/2001.

In relazione a quanto riscontrato è stato riferito dal Notaio [REDACTED] che per la successione della defunta Sig.ra [REDACTED] è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità ben due volte. La prima in data 16/12/2002 (n. 29.099 R.P.), l'altra in data 14/07/2004 (n. 16.361 R.P.).

Per quanto concerne invece la successione apertasi in data 14/08/1977, la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità non era necessaria poiché oltre il ventennio.

Si allega alla presente copia del titolo di provenienza (Allegato 02).

DESCRIZIONE

Il bene immobile oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI), in località Fibbiana, tra via le Piagge, via dell'Arno e via del Gozio.

Trattasi di un'area esterna, individuata come pertinenza urbana, non edificabile, composta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



da più particelle, in parte di proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà per la quota del 50%.

L'area, di forma irregolare, a giacitura pianeggiante, risulta costituita dalle seguenti particelle:

- mappale 2178, di proprietà esclusiva, di forma pressoché rettangolare, si estende secondo le risultanze catastali per una superficie di 870 mq. La larghezza della particella, secondo quanto rilevato dall'estratto di mappa varia da ca. 12 a ca. 13 ml, ad eccezione della porzione trapezoidale, confinante con la particella 2187, dove la larghezza si riduce fino a ca. 9,6 ml.

La particella risulta delimitata da una recinzione del tipo a maglia sciolta con paletti metallici, presente su tre dei quattro lati perimetrali, ad eccezione di quello sud – est, confinante con la particella 1688, rispetto alla quale non vi è alcuna delimitazione.

Si accede alla particella attraverso le due porzioni in comproprietà, individuate con i mappali 2183 e 2171. La prima di collegamento con la strada privata con diritto di passo, corrispondente al prolungamento con via del Gozio. L'altra di accesso alla strada privata, sempre con diritto di passo, denominata via le Piagge.

La particella 2178 di fatto rappresenta l'unica, tra quelle oggetto di perizia, ad uso esclusivo della società fallita, con la sola eccezione della piccola porzione che dovrà essere riservata per consentire l'accesso alla particella 1688. Rappresenta pertanto la sola di effettivo interesse, visto che le altre, sia di proprietà esclusiva che in comproprietà sono di fatto da considerarsi solo come porzioni di accesso e/o di passaggio, in uso anche a terzi.

- Mappale 2187, di forma pressoché rettangolare, si estende secondo le risultanze catastali per una superficie di 65 mq. La larghezza della particella, secondo quanto rilevato dall'estratto di mappa varia da ca. 4 a ca. 4,6 ml.

La particella è delimitata da una recinzione a maglia, di varia tipologia, presente solo sui lati nord – est e sud – ovest. Non risulta presente alcuna delimitazione lungo gli altri due lati, rispettivamente confinanti con le particelle 1542 (di proprietà esclusiva) e 2186 (di proprietà di terzi, con diritto di passo).

La particella in oggetto, anche se di proprietà esclusiva, di fatto corrisponde ad una porzione della strada privata di prolungamento con via del Gozio ed è soggetta a diritto di passo in favore di terzi.

- Mappale 1542, di forma pressoché rettangolare, si estende secondo le risultanze catastali per una superficie di 29 mq. La larghezza della particella, secondo quanto rilevato dall'estratto di mappa varia da ca. 4 ml a ca. 4,6 ml.

La particella è delimitata da una recinzione con rete a maglia metallica, presente solo sui lati sud – ovest e sud - est. Non risultata presente alcuna delimitazione lungo gli altri lati, rispettivamente confinanti con le particelle 2187 (di proprietà esclusiva) e 1689 (di proprietà di terzi).

La particella in oggetto, anche se di proprietà esclusiva, di fatto corrisponde ad una porzione della strada privata di prolungamento con via del Gozio ed è soggetta a diritto di passo in favore di terzi.

- Mappale 2183, di forma rettangolare, si estende secondo le risultanze catastali per una superficie di 88 mq. La larghezza della particella, secondo quanto rilevato dall'estratto di mappa è di ca. 3,5 ml.

La particella è delimitata da una recinzione con rete a maglia sciolta con paletti metallici, presente sui lati nord – ovest e sud - est. Sul lato nord – est è ubicato il cancello carrabile di accesso alla particella 2322, intestata agli altri comproprietari della particella 2183. Mentre per l'accesso alla particella 2178, è presente una semplice catena di metallo.

Non risulta presente alcuna delimitazione lungo il lato sud – ovest, confinante con la particella 2187 (di proprietà esclusiva).

La particella in oggetto, in comproprietà con gli intestatari della particella 2181, di fatto corrisponde alla porzione di strada privata utilizzata per accedere alle due distinte proprietà.

- Mappale 2171, di forma pressoché rettangolare, si estende secondo le risultanze catastali per una superficie di 330 mq. La larghezza della particella, secondo quanto rilevato dall'estratto di mappa varia da ca. 3,7 ml a ca. 4,2 ml.

La particella è delimitata da vari tipi di recinzione, presente sui lati nord – ovest e

sud – est. Sul lato sud – est è inoltre presente un cancello carrabile, di accesso alla particella 2172. Sul lato nord – est, di collegamento con la strada privata di via le Piagge, è invece presente un pannello del tipo recinzione da cantiere.

La particella in oggetto, in comproprietà con l'intestatario della particella 2172, di fatto corrisponde alla strada privata utilizzata per accedere alle due distinte proprietà.

L'area quasi esclusivamente a verde, risulta attraversata da una linea elettrica, sopraelevata, che attraversa la proprietà lungo il confine tra la particella 2178 e le particelle 2171 e 2172.

La strada privata di prolungamento con via del Gozio, risulta in parte sterrata ed in parte asfaltata. Mentre quella di via le Piagge è completamente sterrata.

Nel corso del sopralluogo, per quanto concerne la particella 2178, a causa della consistente vegetazione presente, è stato possibile accedere solo lungo il lato a ridosso con il confine nord - ovest.

A testimonianza di quanto descritto si allegano alla presente gli elaborati grafici (Allegato 03) e la documentazione fotografica (Allegato 04).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le particelle oggetto di perizia, ubicate all'interno dell'UTOE Fibbiana, risultano classificate come pertinenza urbana (P.U.), non edificabile, normata dall'art. 10 del R.U.

PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alle ricerche eseguite presso l'archivio di edilizia privata del Comune di Montelupo Fiorentino, non risultano presenti pratiche edilizie riferite all'area oggetto di perizia.

Da quanto è stato possibile riscontrare nel corso del sopralluogo eseguito, non sono emerse difformità di carattere urbanistico ed edilizio riferite all'area in oggetto.

FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze hanno permesso di verificare che alla data del 11/04/2017, sono presenti sui beni immobili oggetto della presente perizia le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli. Queste saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita. I relativi oneri di cancellazione saranno a carico della procedura.

La verifica è stata eseguita solo con riferimento all'attuale proprietà, visto che in relazione a quanto dichiarato nel titolo di provenienza, scrittura privata del 28/09/2011, autenticata dal Notaio [REDACTED], repertorio n. 50.069, i beni venduti erano all'epoca liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, pretese o diritti di terzi, privilegi anche fiscali e spese di qualsiasi natura, arretrati e da ogni altro peso ed onere che ne poteva comunque diminuire il valore o la commerciabilità.

A) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 13/07/2016, n. 4.834 R.P., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 11/04/2016, repertorio n. 2.536/2016, a favore di [REDACTED] s.r.l., per € 50.000,00 di cui € 44.866,01 di capitale.

L'ipoteca è riferita a tutte le particelle oggetto di perizia, per la relativa quota di proprietà, con la sola esclusione della particella 2183.

L'ipoteca riguarda inoltre:

- i beni immobili, interni ed esterni al complesso residenziale di Scopeto;
- le particelle ubicate sempre in località Fibbiana, relative al comparto edificatorio U.I. 15.

I beni immobili di seguito indicati, sono individuati nel Comune di Montelupo Fiorentino:

- foglio di mappa 9, particelle 1542, 2187, 2171 (riferita alla proprietà di 1/2), 2178, 2246 e 2249 (le prime quattro particelle sono riferite a parte dei beni oggetto della presente perizia).

L'ipoteca giudiziale non comprende la particella 2183.

- foglio di mappa 23,
 - catasto fabbricati, particella 171:
 - abitazioni di tipo civile, subalterni 29, 30, 31, 32, 33, 35, 39, 43, 49 e 500;
 - locale deposito, subalterno 60;
 - area urbana, subalterno 62;
 - posti auto coperti, subalterni 63, 64, 65, 66, 71, 72, 78, 80, 81, 82 e 86;
 - posti auto scoperti, subalterni 93, 95, 96, 100, 103, 104 e 105.
 - Catasto terreni, particelle 28, 66, 67, 68, 69, 76, 80, 140, 143, 145, 147, 150, 153, 154, 156, 157, 159, 161, 163, 165, 168, 169, 172, 173 e 175, relative ai terreni agricoli, perimetrali, esterni al complesso residenziale Lo Scopeto.

B) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 20/10/2016, n. 7.060 R.P., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 26/05/2016, repertorio n.565/2016, a favore di [REDACTED], per € 100.000,00 di cui € 45.639,94 di capitale.

L'ipoteca è contro sia la società fallita che l'Impresa di [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED]. Per quanto concerne i soli beni immobili di proprietà della società fallita, è riferita sia a quelli ubicati in località Fibbiana, interni ed esterni al comparto edificatorio U.I. 15, che a quelli di Scopeto, interni ed esterni al complesso residenziale, ed in particolare:

- foglio di mappa 9, particelle 1542, 2187, 2178, 2246 e 2249 (le prime tre particelle sono riferite a parte dei beni oggetto della presente perizia).

L'ipoteca giudiziale non comprende le particelle 2183 e 2171.

- foglio di mappa 23,

- catasto fabbricati, particella 171:
 - abitazioni di tipo civile, subalterni 29, 30, 31, 32, 33, 35, 39, 43, 49 e 500;
 - locale deposito, subalterno 60;
 - area urbana, subalterno 62;
 - posti auto coperti, subalterni 63, 64, 65, 66, 71, 72, 78, 80, 81, 82 e 86;
 - posti auto scoperti, subalterni 93, 95, 96, 100, 103, 104 e 105.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Catasto terreni, particelle 28, 66, 67, 68, 69, 76, 80, 140, 143, 145, 147, 150, 153, 154, 156, 157, 159, 161, 163, 165, 168, 169, 172, 173 e 175, relative ai terreni agricoli, perimetrali, esterni al complesso residenziale Lo Scopeto.

C) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Firenze del 16/11/2016, repertorio n. 535/2016, trascritta in data 12/12/2016, n. 31.641 R.P.

Il fallimento è riferito alle particelle ubicate in località Fibbiana, interne ed esterne al comparto edificatorio U.I. 15, che a quelli di Scopeto, interne ed esterne al complesso residenziale, ed in particolare:

I beni immobili di seguito indicati, sono individuati nel Comune di Montelupo Fiorentino:

- foglio di mappa 9, particelle 1542, 2187, 2178 (riferita alla proprietà dell'intero), 2183 e 2171 (riferita alla proprietà di 1/2), 2246 e 2249 (le prime cinque particelle sono riferite ai beni oggetto della presente perizia).
- foglio di mappa 23,
 - catasto fabbricati, particella 171:

- abitazioni di tipo civile, subalterni 29, 30, 31, 32, 33, 35, 39, 43, 49 e 500;
- locale deposito, subalterno 60;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- area urbana, subalterno 62;
- posti auto coperti, subalterni 63, 64, 65, 66, 71, 72, 78, 80, 81, 82 e 86;
- posti auto scoperti, subalterni 93, 95, 96, 100, 103, 104 e 105.
- Catasto terreni, particelle 28, 66, 67, 68, 69, 76, 80, 140, 143, 145, 147, 150, 153, 154, 156, 157, 159, 161, 163, 165, 168, 169, 172, 173 e 175, relative a terreni agricoli, perimetrali, esterni al complesso residenziale Lo Scopeto.

Si allega alla presente copia delle ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 05).

FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche eseguite, si riportano di seguito le formalità, i vincoli e gli oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ed in particolare:

- In relazione a quanto indicato nel titolo di provenienza si riporta:
 - pag 9, "Patti comuni a tutte le vendite": *"Art. 14 – Precisazioni: Le presenti compravendite sono fatte ed accettate a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui i terreni si trovano, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive.*

.....

Le parti si danno atto che sulle particelle 2179, 2182, 2184, 2185, 2186, 2187 e 1542 insiste una strada di collegamento con via del Gozio, della larghezza di metri lineari 5 (cinque) nel primo tratto e di metri lineari 4 (quattro) nel secondo tratto, con uno slargo per manovra veicoli nel punto in cui varia la larghezza (particelle 2184 e 2185), strada già gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di proprietà confinanti.

In forza del presente atto si viene a costituire in favore di tutte le aree teste compravendute analoga servitù di passo pedonale e carrabile sulla suddetta strada e relativo slargo di manovra, ai sensi dell'art. 1062 C.C.

Le parti si danno atto che le dimensioni ed il percorso di detta strada non

consentono la sosta dei veicoli.

I sottoscritti si impegnano pertanto per se ed aventi causa al rispetto di detta servitù ed in particolare a non collocare manufatti o piante che possano ostacolarne l'esercizio.

In ultimo, viene altresì a costituirsi ex. Art. 1062 C.C., servitù di passo pedonale e carrabile a carico di porzioni della residua proprietà della parte venditrice, identificate dalla particella 589 del foglio di mappa 8 al C.T., ed a favore della part. 2171 sopra acquistata a parti uguali dalla società [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] ”

pag 9, “Patti comuni a tutte le vendite”: “Art. 14 – Precisazioni: Le presenti compravendite sono fatte ed accettate a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui i terreni si trovano, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive.”

Nella particella 2178, di uso esclusivo della società fallita, dovrà essere mantenuto il diritto di passo in favore della particella confinante, ad oggi interclusa, individuata con il mappale 1688. A tal proposito si ipotizza un passaggio pari all'attuale larghezza minima di accesso alla particella 2178, che secondo quanto rilevato dall'estratto di mappa è di ca. 3,5 ml. Si ipotizza inoltre che il nuovo accesso venga localizzato direttamente sulla particella 2178, in aderenza al tratto di confine con la particella 1689, di proprietà di terzi.

Inoltre, il nuovo acquirente avrà l'onere di mantenere gli impegni assunti dall'attuale proprietà in relazione all'occupazione temporanea per pubblica utilità, per i quali si rimanda integralmente a quanto indicato nei documenti di cui all'Allegato 06.

ANALISI VALUTATIVA

Il più probabile valore di mercato delle particelle oggetto della presente perizia è stato determinato attraverso i dati economici rilevati dal titolo di provenienza, che oltre alla proprietà in oggetto, riguardava, come distinte compravendite, il trasferimento di ulteriori sette lotti, tutti ubicati in prossimità di quello oggetto di perizia.

L'analisi del valore di mercato è stata eseguita in relazione alla consistenza della sola particella 2178, che di fatto è l'unica, tra quelle oggetto di perizia, ad uso esclusivo. Di conseguenza rappresenta la sola di effettivo interesse, visto che le altre, sia di proprietà esclusiva che in comproprietà sono di fatto da considerarsi solo come porzioni di accesso e/o di passaggio, in uso anche a terzi.

La superficie della particella 2178 è stata inoltre ridotta della porzione necessaria per consentire l'accesso alla particella 1688. Questo è stato ipotizzato direttamente attraverso la particella 2187. Il nuovo passaggio, di larghezza pari a 3,5 ml, sarà ubicato in aderenza al confine con la particella 1689.

Si riportano di seguito i dati economici delle singole vendite analizzate, con riferimento al valore unitario determinato in relazione alla superficie che di fatto risulta in uso esclusivo:

1. Particelle 2175 (610 mq, in uso esclusivo) e 2179 (174 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 9.760. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 16 al mq ($€ 9.760 / 610 \text{ mq}$).
2. Particelle 2176 (690 mq, in uso esclusivo) e 2182 (90 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 11.040. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 16 al mq ($€ 11.040 / 690 \text{ mq}$).
3. Particelle 2180 (375 mq, in uso esclusivo) e 2185 (120 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 8.000. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 21,33 al mq ($€ 8.000 / 375 \text{ mq}$).
4. Particelle 2181 (470 mq, in uso esclusivo) e 2186 (90 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), al prezzo di € 7.500. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 15,96 al mq ($€ 7.500 / 470 \text{ mq}$).
5. Particella 2174 (800 mq, in uso esclusivo), oltre alla quota di 1/2 della 2183 (88 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore dei comproprietari), al prezzo di € 12.500. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 15,62 al mq ($€ 12.500 / 800 \text{ mq}$).

6. Particelle 2178 (870 mq, in uso esclusivo), 2187 e 1542 (rispettivamente di 65 e 29 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore di terzi), oltre alla quota di 1/2 delle particelle 2183 e 2171 (rispettivamente di 88 e 330 mq, strade private soggette a diritto di passo in favore dei comproprietari), al prezzo di € 13.050. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 15 al mq ($€ 13.050 / 870 \text{ mq}$).
7. Particella 2172 (1.010 mq, in uso esclusivo), oltre alla quota di 1/2 della 2171 (330 mq, strada privata soggetta a diritto di passo in favore dei comproprietari), al prezzo di € 15.000. Di conseguenza il prezzo unitario riferito alla sola superficie che di fatto è ad uso esclusivo è pari a € 14,85 al mq ($€ 15.000 / 1.010 \text{ mq}$).

Il valore unitario medio, delle compravendite, riferito al Settembre 2011 ($p_{\text{SET } 2011}$) è pari a:

€ 16,39 per metro quadrato.

La differenza percentuale assoluta tra i valori unitari determinati è pari a 43,6%. E' pertanto superiore al limite posto del 10%.

Di conseguenza si è proceduto all'eliminazione del prezzo unitario che si discostava maggiormente rispetto agli altri. La nuova verifica riferita ai soli comparabili superstiti ha portato ad uno scostamento percentuale assoluto pari a 7,74%, inferiore al limite del 10%. Pertanto è stato assunto il valore unitario dei comparabili superstiti come il più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima, con riferimento all'epoca della compravendita Settembre 2011 ($p_{\text{SET } 2011}$). Il valore unitario è stato determinato in € 15,57 per metro quadrato.

In relazione ai dati pubblicati dalla Commissione Esproprio della Provincia di Firenze, non si registrano variazioni di prezzo rilevanti, con riferimento alla coltura "orto", tra il 2011 ed il 2015 (ultimo dato disponibile). Pertanto non vengono apportate variazioni al valore determinato in relazione all'epoca della vendita.

Di conseguenza il più probabile valore di mercato relativo alla proprietà oggetto di perizia, nello stato dei luoghi relativo alla compravendita del 2011 è pari a:

$$€ 15,57 \times 870 \text{ mq} = € 13.545,90$$

Al più probabile valore di mercato sopra determinato dovranno essere aggiunti i costi, per quota parte, riferiti alla realizzazione dell'attuale recinzione, non presente al momento della compravendita. Inoltre dovrà essere detratto il valore riferito alla riduzione della superficie, necessaria per consentire un accesso indipendente alla particella 1688.

Per quanto concerne il costo di realizzazione dell'attuale recinzione è stato fatto riferimento al prezzario Edizioni Dei, aprile 2012, relativo alle opere di recupero, ristrutturazione e manutenzione. Il prezzo relativo alla voce E15048b, è pari a € 46,94 per ml. Il relazione a quanto rilevato attraverso l'estratto di mappa, la quota parte di recinzione è pari a 100 ml. Pertanto il relativo maggior valore sarà pari a € 4.694,00 (100 ml x € 46,94).

Per quanto riguarda invece la riduzione di superficie, necessaria per consentire un accesso indipendente alla particella 1688, è ipotizzata in ca. 31 mq. Pertanto il relativo minor valore è pari a € 482,67 (€ 15,57 x 31 mq). All'importo determinato vengono aggiunti forfettariamente € 600,00, relativi alle opere per la modifica dell'attuale recinzione, necessarie per creare il nuovo accesso alla particella 1688.

Di conseguenza il più probabile valore di mercato della proprietà oggetto di perizia, in relazione all'attuale stato dei luoghi è pari a:

$$€ 13.545,90 + € 4.694,00 - € 482,67 - € 600,00 = € 17.157,23,$$

che viene arrotondato per difetto a **€ 17.000,00.**

Si conferma il valore sopra determinato, quale prezzo base d'asta, riferito alle particelle 2178, 2187 e 1542 per la proprietà esclusiva ed alle particelle 2183 e 2171 per la comproprietà del 50%.

Il sottoscritto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia composta da n. 18 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 6 allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17



Allegati:

- 01: Documentazione catastale;
- 02: Copia titolo di provenienza;
- 03: Elaborati grafici;
- 04: Rilievo fotografico;
- 05: Ispezioni ipotecarie.
- 06: Parte dei documenti relativi all'occupazione temporanea per pubblica utilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Firenze, 13/06/2017

Arch. Roberto Sozzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it