

# TRIBUNALE DI FIRENZE

## Sezione Civile V

Fallimento \*\*\*\*\*

procedura n 76/2017



**Giudice delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo**



**Curatore fallimentare : Dott.ssa Gaia Ceccherini**

**CTU: Arch. Roberto Sozzi**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE CTU - Lotto 5**

**(versione epurata)**

**Perizia di stia dell'area esterna**

**ubicata nel Comune di Santa Maria a Monte (PI),**

**in parte edificabile, individuata al foglio di mappa 12,**

**particelle 326, 329, 782, 786, 917, 918, 919, 920, 921 e 922.**



Firenze, 21/08/2018

Arch. Roberto Sozzi



## INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI

Premessa .....	pag.	3
Identificazione catastale .....	pag.	3
Confini .....	pag.	4
Stato di possesso .....	pag.	4
Titolo di provenienza .....	pag.	5
Descrizione .....	pag.	6
Inquadramento urbanistico .....	pag.	7
Pratiche edilizie e verifica conformità edilizia ed urbanistica .....	pag.	11
Formalità non opponibili all'acquirente .....	pag.	13
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente .....	pag.	14
Analisi valutativa .....	pag.	16

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 18/07/2017 CTU nel fallimento in epigrafe, allo scopo di redigere le perizie estimative dei beni immobili sia di proprietà della società fallita che dei relativi soci. La consulenza tecnica riguarda le particelle, in parte edificabili, individuate al CT, del Comune di Santa Maria a Monte, al foglio di mappa 12, nn. 326, 329, 782, 786, 917, 918, 919, 920, 921 e 922. L'area è di proprietà esclusiva della società fallita.

Nel corso dei due sopralluoghi, svolti in data 05/06/2018 e 19/07/2018, 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 Pisa, Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, il servizio edilizia privata del Comune di Santa Maria a Monte, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze, Enel e Telecom.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente perizia, ubicati nel Comune di Santa Maria a Monte, risultano individuati al CT al foglio di mappa 12, particelle:

- 326, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 62 mq, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,01;
- 329, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 1.200 mq, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 0,19;
- 782, qualità ente urbano, classe -, superficie 175 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
- 786, qualità uliveto, classe 2, superficie 245 mq, reddito dominicale € 0,95, reddito agrario € 0,70;
- 917, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 3.983 mq, reddito dominicale € 6,17, reddito agrario € 7,20;
- 918, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 2.262 mq, reddito

- domenicale € 3,50, reddito agrario € 4,09;
- 919, qualità ente urbano, classe -, superficie 277 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
  - 920, qualità ente urbano, classe -, superficie 43 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
  - 921, qualità ente urbano, classe -, superficie 42 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -;
  - 922, qualità ente urbano, classe -, superficie 13 mq, reddito dominicale € -, reddito agrario € -.

Secondo quanto indicato dalle risultanze catastali, l'intera area si sviluppa per una superficie complessiva di 8.302 mq.

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

## **CONFINI**

L'area oggetto di perizia confina con le particelle 325, 800, 809, 321, 322, 323, 331, 548, 547, 449 e 327, oltre alla pubblica via (via del Bruno) ed al piccolo fosso a valle.

## **STATO DI POSSESSO**

In merito a quanto riferito dalla proprietà, non sono presenti contratti di locazione in essere relativi ai beni oggetto di perizia. E' stato però aggiunto che vi era un accordo verbale con un confinante, che prevedeva l'utilizzo dell'area, finalizzato al mantenimento della pulizia.

In relazione al quesito posto al Dipartimento Provinciale dell'Agenzia delle Entrate in data 04/08/2017, a nome sia dell'attuale proprietà che dei relativi soci della società fallita, in qualità di dante causa, non risulta in corso al 06/09/2017, alcun contratto di locazione e/o comodato riferito ai beni oggetto della presente perizia.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la seguente situazione:

- gran parte dell'area risulta ad oggi facilmente accessibile anche da terzi, visto che l'accesso sulla pubblica via (particella 782), è delimitato da una sola catena appesa,



## DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Santa Maria a Monte (PI), in parte agricolo ed in parte edificabile, oltre ad una minima porzione a bosco.

L'intera area, di forma irregolare, secondo le risultanze catastali si sviluppa per 8.302 mq. I confini sul posto risultano ben definiti dagli elementi di recinzione, ad eccezione della particella 786 (ancora inglobata all'interno della recinzione della particella 327, di proprietà di terzi) e della particella a valle, individuata con il mappale 329, completamente inaccessibile per la presenza della folta vegetazione.

Al momento l'area risulta accessibile da via del Bruno, dalla sola particella 782, che percorrendo la pubblica via in direzione sud-est, è posta dopo la proprietà ubicata al civico 19.

L'attuale varco di accesso ha una larghezza, rilevata sul posto, variabile da 3,65 ml (sul lato strada), a 4,45 ml (sul lato interno). Mentre la profondità del passaggio, rilevata dall'estratto di mappa catastale è di poco inferiore a 31 ml.

L'altro varco, ubicato sempre sulla pubblica via e corrispondente alla particella 786, risulta invece inaccessibile, poiché posto all'interno della recinzione che delimita il resede confinante, di proprietà di terzi. Secondo quanto rilevato sul lato lungo strada, facendo riferimento alla recinzione sulla dx (di delimitazione con la particella 325), ed al picchetto realizzato con un tondino di ferro (indicato dalla proprietà della particella 327, come elemento di indicazione del confine), la larghezza dell'accesso è pari a 5,50 ml.

Ad eccezione delle particelle 782 e 786, l'area risulta particolarmente scoscesa. Secondo quanto indicato nella carta tecnica regionale, il salto di quota tra il punto più alto (posto a 60 ml slm) e quello più basso (34 ml slm) è di 26 ml. Il salto di quota è compensato dai vari terrazzamenti presenti.

All'interno della proprietà risultano presenti:

- Alcune piante di ulivo.
- Una zona inaccessibile, caratterizzata dalla presenza di vegetazione più fitta, corrispondente con la particella a valle, mappale 329.
- Una piccola porzione tenuta ad orto, ubicata in prossimità del confine con la particella 327.



- per ca. 304 mq, in UTOE 2a Falorni – tessuto urbano di formazione recente;
- per ca. 2.753 mq, in aree agricole ricadenti nel sistema collinare delle Cerbaie – subsistema della collina abitata (zona E2);
- per ca. 926 mq, in area boscata;
  
- particella 918 di 2.262 mq:
  - per ca. 324 mq, in UTOE 2a Falorni – tessuto urbano di formazione recente;
  - per ca. 1.938 mq, in aree agricole ricadenti nel sistema collinare delle Cerbaie – subsistema della collina abitata (zona E2);
  
- particella 919 di 277 mq:
  - per ca. 210 mq, in UTOE 2a Falorni – tessuto urbano di formazione recente;
  - per ca. 67 mq, in aree agricole ricadenti nel sistema collinare delle Cerbaie – subsistema della collina abitata (zona E2);
  
- particella 920 di 43 mq:
  - per ca. 40 mq, in UTOE 2a Falorni – tessuto urbano di formazione recente;
  - per ca. 3 mq, in aree agricole ricadenti nel sistema collinare delle Cerbaie – subsistema della collina abitata (zona E2);
  
- particelle 921 e 922, rispettivamente di 42 e 13 mq: in UTOE 2a Falorni – tessuto urbano di formazione recente.

Pertanto in sintesi la superfici risultano così destinate:

- 2.188 mq ricadono in area boscata;
- 1.295 mq in UTOE 2a Falorni – tessuto urbano di formazione recente;
- 58 mq in UTOE 2a Falorni – viabilità;
- 4.761 mq in aree agricole ricadenti nel sistema collinare delle Cerbaie – subsistema della collina abitata (zona E2).

La porzione destinata a tessuto urbano di formazione recente (UTOE 2a Falorni), è

normata dall'art. 36, comma 5 delle NTA: *“Nelle aree libere di superficie superiore a 500 mq, che non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti (particelle catastali sulle quali non insistano fabbricati, con riferimento alla situazione legittima alla data di adozione dell'avvio del procedimento di variante al RU – 28.01.2015), sono consentiti interventi di nuova edificazione a carattere residenziale finalizzati al completamento del tessuto esistente, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 12 delle presenti NTA e dei seguenti parametri urbanistici:*

- *Uf= 0,5 mq/mq;*
- *Rc 30%;*
- *Hmax 7,5 m.”*

Oltre:

*“Ai fini dell'individuazione dei lotti edificatori, fa fede l'assetto catastale delle aree alla data di adozione del R.U., indipendentemente da eventuali frazionamenti successivi. Ai sensi dell'art. 95 comma 11 della L.R. 65/14, le previsioni di interventi di nuova edificazione di cui al presente comma perdono efficacia entro cinque anni dall'approvazione del presente RU qualora non sia rilasciato il relativo titolo edilizio.”*

Oltre:

*“Sono comunque ricondotti alle procedure di cui al successivo comma 10 (progetti unitari convenzionati), i nuovi interventi edilizi che prevedono la realizzazione di un numero maggiore di quattro unità abitative. In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente, in relazione al carico urbanistico previsto e nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.”*

Oltre comma 6:

*“Gli interventi di nuova edificazione che prevedano la realizzazione di più di una unità abitativa sono ammissibili esclusivamente ove il lotto di intervento sia direttamente accessibile da strada pubblica, o il richiedente si impegni attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione della viabilità di collegamento con la viabilità pubblica esistente, nel rispetto delle caratteristiche tecniche previste dal Regolamento Edilizio.”*

Oltre comma 7:

*Nelle UTOE 2a Falorni, 2b Paniaccio, 3 Cerretti e 4 Tavolaia, in ragione delle loro caratteristiche territoriali ed urbanistiche corrispondenti alle “Aggregazioni lineari di recente formazione” di cui al precedente comma 2, gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con le indicazioni contenute nell’Allegato 2 del PIT “Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” relativamente alla tipologia “TR8 Tessuto lineare”, nel rispetto delle seguenti indicazioni:*

- a) in sede di progettazione dei nuovi interventi di completamento del tessuto edilizio dovrà essere posta attenzione al mantenimento degli affacci e delle visuali sul territorio rurale, disponendo i nuovi organismi edilizi in modo da evitare effetti “barriera” rispetto al tessuto urbano esistente. Gli interventi edilizi dovranno concorrere a riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra urbano e rurale, con mantenimento dei varchi liberi, miglioramento dei fronti urbani verso lo spazio agricolo, riqualificazione dei margini edificati.*
- b) Dovrà essere tutelato e valorizzato il rapporto con gli spazi pubblici e di uso pubblico, a partire dalla riqualificazione dei fronti stradali attraverso opportuni spazi di rispetto e filtro. In caso di lotti liberi direttamente attestati su strada pubblica si dovrà garantire un adeguato arretramento al fine di consentire la formazione di spazi di parcheggio ad uso dei residenti nonché idonee sistemazioni a verde.*
- c) In relazione alle caratteristiche del tessuto edilizio esistente, sono consentite tipologie di tipo mono e bifamiliare, aggregazioni in linea o a schiera di non più di quattro unità abitative.”*

Pertanto in relazione a quanto indicato dal vigente RU, la capacità edificatoria, con riferimento alle consistenze indicate nel CDU è pari a:

$$0,5 \text{ mq/mq} \times 1.295 \text{ mq} = 647,50 \text{ mq di superficie utile lorda.}$$

Ovviamente dovranno preventivamente essere rispettati il rapporto massimo di copertura del lotto, pari al 30% e l'altezza massima pari, pari a 7,5 ml.

Per quanto concerne la verifica della situazione idraulica, si riporta:

- dal PS, secondo quanto indicato alla tavola 8, l'area non è compresa tra quelle a pericolosità idraulica molto elevata (I.4), elevata (I.3) e media (I.2).
- Dal RU, secondo quanto indicato alla tavola 7 (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del PGRA), l'area non è compresa tra quelle a pericolosità da alluvione elevata (P3), media (P2) e bassa (P1).

Per quanto riguarda la situazione sismica, secondo quanto indicato nella tavola 13 del RU (Pericolosità sismica ai sensi del DPG 53/r), l'area ricade in zona S2, con pericolosità sismica locale media.

Per quanto concerne invece l'aspetto geologico, così come indicato alla tavola 9 del PS, la porzione comprendente l'area edificabile ricade in G.2 (pericolosità geologica media), mentre il resto della porzione a sub ricade in G.3 (pericolosità geologica elevata).

In sintesi le classi di fattibilità/pericolosità indicate nella tavola 14/centro del RU, sono le seguenti:

- ambito geologico: F.2 (Fattibilità con normali vincoli) – G.2/G.3;
- ambito idraulico: F.1 (senza particolari limitazioni) – I.1;
- ambito sismico: F.2 (Fattibilità con normali vincoli)– S.2.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (allegato 05).

## **PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Santa Maria a Monte, ha permesso di prendere visione dell'ultimo titolo edilizio riguardante l'area oggetto di verifica. Si tratta del permesso di costruire n. 70/2006, rilasciato in data 27/09/2007. Per il quale la proprietà in data 25/03/2007 ha richiesto l'annullamento in seguito alla mancata realizzazione delle

opere edilizie. Con l'annullamento del permesso di costruire, emesso in data 27/09/2007, sono stati restituiti gli oneri concessori fino a quel momento corrisposti.

Il progetto riguardava la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un edificio residenziale, composto da tre unità abitative, di tipologia terratetto.

Si riportano di seguito i dati dimensionali di progetto delle tre unità abitative all'epoca previste:

- volume riferito agli oneri di urbanizzazione = 1.351,32 mc;
- superficie utile abitabile = 186,89 mq;
- superficie non residenziale (cantine/soffitte) = 207,74 mq;
- superficie non residenziale (autorimesse) = 88,68 mq;
- superficie non residenziale (logge e balconi) = 74,13 mq;
- superficie fondiaria lotto = 1.090 mq;
- indice fondiario 1,5 mc/mq;
- superficie coperta di progetto = 436 mq.

Contrariamente a quanto indicato in atti le opere risultano per una minima parte realizzate, in particolare è stata eseguita la demolizione dell'originario manufatto presente, per il quale, secondo quanto indicato nel titolo di provenienza, era stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 202, a seguito della domanda di sanatoria con protocollo n. 3.798, presentata in data 29/11/1993.

Tale attività edilizia, vista la decadenza del permesso di costruire, aggiunto inoltre che non è mai stato presentato l'inizio dei lavori, risulterebbe eseguita senza titolo.

Sul posto risultano inoltre presenti materiali di risulta, probabilmente frutto della demolizione, che comprendono anche elementi in eternit ed in metallo.

In seguito all'incontro avuto con il Geom. \*\*\*\*\*, tecnico del servizio di edilizia privata del Comune di Santa Maria a Monte, è stato invece affermato che non sarà necessario procedere con la regolarizzazione dell'attività edilizia eseguita senza la presentazione dell'inizio lavori. Si dovrà invece procedere con la rimozione degli attuali materiali di risulta presenti.

## FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa hanno permesso di verificare che alla data del 05/07/2018, 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 sulle proprietà che si sono susseguite nel ventennio:

- fino al 19/04/2007, al nominativo delle precedente proprietà:
  - Sig.ra \*\*\*\*\* , nata a Livorno il \*\*/\*\*/1964 (CF \*\*\*\*\*  
\*);
  - Sig. \*\*\*\*\* , nato a Pontedera il \*\*/\*\*/1966 (CF \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*);
  - Sig. \*\*\*\*\* , nato a Santa Maria a Monte il \*\*/\*\*/1928 (CF \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*).
  
- Dal 19/04/2007, al nominativo dell'attuale proprietà.

Per quanto concerne le ispezioni eseguite sui nominativi dei precedenti proprietari, non sono state riscontrate, nell'arco del ventennio, formalità pregiudizievoli.

Dalla ispezione eseguita sull'attuale proprietà risultano invece presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- A) IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 07/03/2017, n. 614 R.P., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 11/07/2016, repertorio n. 3.489/2016, a favore della Banca \*\*\*\*\* spa, per € 320.000,00 di cui € 207.329,62 di capitale, €102.083,91 di interessi e € 10.586,47 di spese.
  
- B) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, trascritta in data 18/08/2017, n. 10.649 R.P. del Tribunale di Firenze del 17/05/2017, repertorio n. 2245/2017.

Si allegano le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 06).

## 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:

*– ART. 2 PRECISAZIONI La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui i beni si trovano, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive.”*

.....

*“Inoltre, la stessa si obbliga a realizzare, in fase di esecuzione delle opere previste dall'indicato Permesso di Costruire, la recinzione muraria, a cavallo fra le proprietà, rappresentata nelle tavole di progetto allegate alla relativa domanda, in cemento armato o blocchi "faccia-vista", nonché a realizzare due colonne portanti destinate all'installazione di un cancello carrabile, nella residua proprietà della parte venditrice.*

*In forza del presente atto viene a costituirsi per destinazione del padre di famiglia servitù di passo pedonale e carrabile su quella porzione di terreno rappresentata da porzione della part. 786 per una profondità di metri lineari 7 (sette), partendo da via del Bruno, sulla quale la stessa parte venditrice è facoltizzata di installarvi un cancello carrabile.*

*In ultimo la parte acquirente prende atto che gli scarichi della residua proprietà della parte venditrice attraversano il terreno testè venduto e potranno ivi essere mantenuti a condizione che le acque scure siano "pre-trattate" mediante depurazione, in conformità alla normativa vigente.”*

- Tutte le servitù costituitesi dall'attuale stato dei luoghi, incluse quelle relative al

passaggio delle linee aeree elettriche e telefoniche.

In seguito alla comunicazione di richiesta chiarimenti, inviata a Telecom spa, in data 04/07/2018, per mezzo mail ordinaria all'Ing. \*\*\*\*\* , responsabile di zona, è emerso che il palo di sostegno della linea di collegamento è stato posato nel febbraio del 2017 in sostituzione di quello esistente, deteriorato, che non consentiva l'esecuzione dell'intervento di allaccio al nuovo numero. Al momento non è possibile sapere se ci sia stata o meno un'autorizzazione preventiva. E' stato però specificato che il palo originario era già presente da tempo sul terreno. E' stato inoltre aggiunto, che nel caso in cui la linea di collegamento e/o il relativo palo di sostegno dovessero essere di impedimento e/o di ostacolo alla realizzazione sia del nuovo fabbricato che delle relative opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne previste, sarà possibile, previa realizzazione di opere di predisposizione, modificarne la posizione.

Per quanto concerne invece le linee aeree elettriche, in seguito alla richiesta di indicazioni in merito alle prescrizioni da osservare per le nuove costruzioni nei confronti della dorsale Lungomonte (linea 1), trasmessa a mezzo pec in data 04/07/2018, è emerso che la distanza che dovrà essere tenuta dalla sezione del cavo è pari a 5 ml. Tale aspetto pertanto non crea impedimenti e/o limitazioni alla realizzazione del fabbricato previsto dallo strumento di pianificazione.

- Gli oneri ed i costi necessari per l'eventuale verifica della posizione dei confini, con particolare riferimento a quelli recentemente realizzati dalla proprietà del fabbricato di cui al civico 19, incluse le spese per rendere accessibile la particella 786, ad oggi inaccessibile, poiché posta all'interno della recinzione che delimita il resede confinante, di proprietà di terzi.
- Costi, oneri tecnici e quant'altro si possa eventualmente rendere necessario in relazione all'eventuale presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo. Incluso quelli inerenti l'eventuale presenza di rifiuti, anche speciali, la cui presenza è stata riscontrata al momento del sopralluogo.

- Costi di rimozione e smaltimento di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo.
- Qualsiasi altro eventuale vizio, sia apparente che occulto, riconducibile all'attuale stato dei luoghi.



## ANALISI VALUTATIVA

Considerato che all'epoca lo strumento vigente prevedeva un indice fondiario di 1,5 mc/mq, corrispondente all'attuale, che risulta solo espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (0,5 mq/mq).

Considerato inoltre che ad oggi, con l'applicazione del DPGR 64/R/2013, risulta più restrittiva per la determinazione dei parametri urbanistici, sia in relazione agli spazi accessori seminterrati che a quelli sottotetto. Considerato inoltre che, come indicato dal CDU, la superficie all'interno del perimetro urbano, sulla quale viene determinato l'indice di fabbricabilità fondiaria, risulta incrementata, rispetto a quella indicata nel precedente progetto di ca. 205 mq. Ipotizzando inoltre invariati tutti gli altri fattori, si può affermare che nel complesso la capacità edificatoria del lotto sia, in linea di massima, rimasta invariata.

A tal proposito, cautelativamente, nei confronti della procedura, per la determinazione del valore di mercato, è stato fatto riferimento a quello all'epoca corrisposto dall'attuale proprietà, scontato del deprezzamento dovuto alla svalutazione del mercato immobiliare.

Il prezzo di acquisto corrisposto nel 2007 è pari a € 134.500.

Facendo riferimento alla minor appetibilità di questa tipologia di beni immobili, conseguente la rilevante crisi del mercato immobiliare riscontrata nella zona di riferimento, si applica una riduzione forfettaria pari al 25%. Si aggiunge inoltre una riduzione conseguente i costi di smaltimento per i materiali di risulta, comprendenti anche rifiuti speciali, pari a € 5.000. Di conseguenza il valore di mercato del terreno oggetto di perizia è pari a:

$$€ 134.500 - 25\% (€ 134.500 \times 25\% = € 33.625) - € 5.000 = € 95.875$$

Il valore sopra determinato viene arrotondato per eccesso a **€ 96.000.**



Si conferma il valore sopra determinato, quale prezzo base d'asta dell'area esterna, in parte edificabile, costituita dalle particelle 326, 329, 782, 786, 917, 918, 919, 920, 921 e 922, ubicate a Santa Maria a Monte (PI), al foglio di mappa 12.

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. 17 pagine (1 facciata) dattiloscritte oltre n. 6 allegati.

Allegati:

- 01: Documentazione catastale;
- 02: Copia titolo di provenienza; *(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)*
- 03: Elaborati grafici;
- 04: Rilievo fotografico;
- 05: Certificato di destinazione urbanistica; *(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)*
- 06: Ispezioni ipotecarie. *(NON PRESENTE NELLA VERSIONE EPURATA)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firenze, 21/08/2018

Arch. Roberto Sozzi



ASTE  
GIUDIZIARIE.it