

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE



R.F. 87/2017: XXXXX
Giudice Delegato: Dott. Cosmo Crolla
Curatore Fall.re: Dott. Roberto Grassi
C.T.U. : Geom. Ciatti Jacopo



Memoria tecnica del C.T.U.

1. Premessa

In data 21.06.2017 il Sig. Giudice dei Fallimenti il Dott. Cosmo Crolla, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto, il Dott. xxxxxx con studio a Firenze in Via XX Settembre n. 126 a Firenze, ha incaricato il sottoscritto Geom. Ciatti Jacopo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3855/12, con studio in Firenze in Via Lorenzo il Magnifico, 69 - tel./fax 055/472.473, e-mail geom.ciatti@virgilio.it, di procedere:



“Alla valutazione dei beni immobili (immobili e terreni) facenti parte dell’attivo fallimentare e per l’effettuazione degli adempimenti di cui all’art. 88 comma 2 L.F.”.

LOTTO 4

- *Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare di circa mq. 38.520, ubicato in Comune di San Miniato, presso la Località Roffia attestante la Via Isola e stradello passante lungo il lato sud;*

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:



- ad effettuare un incontro presso lo studio del Curatore il Dott. xxxxxx, per esaminare e acquisire la documentazione tecnica relativa al bene



da stimare;

- ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la documentazione necessaria quali estratto di mappa, visura e planimetria catastale (come dettagliate nell'allegato "A");

- ad eseguire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e quella di Livorno della trascrizione della sentenza del 14 giugno 2017 con cui è stata dichiarata fallita la Società _____

- ad eseguire un accurato sopralluogo sul posto al bene oggetto di valutazione mediante rilievi fotografici e metrici (vedi allegato "B" e "C");

- a richiedere presso il Comune di San Miniato il certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato "D");

- a richiedere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa e di Livorno un aggiornamento della situazione ipotecaria della società Fallita (vedi allegato "E");

- ad assumere le informazioni riguardanti il mercato immobiliare della zona, con particolare riferimento ad immobili analoghi a quelli oggetto della presente perizia attraverso informazioni presso operatori del settore quali Agenzie immobiliare della zona, carta stampata e OMI (Agenzia del Territorio), esame di atti di compravendita;

In base alle indagini, ed agli accertamenti effettuati sia sul posto che presso le PP.AA., tenuto conto della documentazione in atti e quella acquisita, in risposta ai quesiti della consulenza tecnica, espongo quanto segue.

1) DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto 4 – Terreno agricolo

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare posto in

Comune di San Miniato, in Località Roffia, sul lato ovest, della via di Bocca D'Elsa, con sovrastante annesso rurale parzialmente diruto, il tutto per una superficie complessiva di mq. 38.520 (vedi foto n. 1,2,3,4).

Al terreno in questione vi si accede in modo agevole da strada provinciale Via Isola è posizionato a circa un paio di chilometri dal centro abitato della Località Isola in una zona pianeggiante nella zona sono presenti esercizi commerciali e residenziali.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di San Miniato, quanto sopra è rappresentato nel foglio di mappa **10**, dalla particelle:

- **102**, seminativo arborato, cl. 1, superficie ha 3.85.20, reddito domenicale €. 292,20 e reddito agrario €. 149,20;

Il tutto a seguito di presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Pisa di frazionamento n. 22.1/1984 in atti dal 10/10/1996.

Confini: Proprietà xxxxx, proprietà xxxxx, proprietà xxxxx;

2.1) INTESTAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliari sopra descritte risultano intestate alla Società:

- **XXXXX**;

3) PROVENIENZA

Alla Società xxxxx i beni sono pervenuti con atto per "Trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a Responsabilità Limitata" ai rogiti del Notaio xxxxx (vedi allegato "F");

4) SITUAZIONE IPOTECARIA

Da una visura effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera

“E”), risultano iscritti i seguenti creditori :

1. ISCRIZIONE

Reg. Part. n. 1644 del 23/07/2015

A favore : XXXXX;

Contro : XXXXX

Risultante da: Ipoteca giudiziale relativa a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21/05/2015 n. rep. 5829/2015;

Relativamente a : Beni oggetto di perizia.

Ipoteca per € 800.000.000.

1. TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Part. n. 8600 del 03.08.2017

A favore : XXXXX;

Contro : XXXXX;

Risultante da: Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di Fallimento del 14/06/2017 rep. 87/17;

Relativamente a : Beni oggetto di perizia.

5) SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda l'annesso diruto lo stesso è stato costruito in epoca anteriore al 1/09/1967, e che successivamente a tale data, esso non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Miniato in data 04/09/2018 il bene distinto al Catasto Terreni nel foglio di mappa 10, dalla particella 102 ricadono in Ambiti del Territorio rurale Ep – Piane di cui parte in reti infrastrutturali – Strada di progetto.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico il terreno come sopra indicato nel CDU rilasciato dal Comune di San Miniato, ricade nell'area agricola di pianura.

9. VALUTAZIONE DI STIMA

Per la stima del valore del bene in oggetto si adotterà il metodo della stima sintetico-comparativa che tende a stimare il più attendibile valore di mercato del bene individuandone il più probabile valore nell'ambito delle condizioni offerte dal mercato immobiliare della zona; per la stima definitiva occorre poi adottare dei correttivi di calcolo che tengano conto delle effettive condizioni dei beni in relazione a tutta una serie di fattori influenti sulla stima, quali, fra i principali: l'ubicazione, la consistenza, il piano, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e di conservazione, la disponibilità ecc..

Di seguito si elencano i principali fattori che sono intervenuti sulla presente stima, distinguendoli fra quelli favorevoli e quelli sfavorevoli.

I fattori che influenzano il valore dei terreni possono essere così riassunti:

- la varietà morfologica del territorio (zone collinari, vallate o pianure);
- la presenza di ostacoli naturali, la particolare configurazione del suolo (fiumi, canali, dissesto idrogeologico);
- presenza o meno di Piani Attuativi sia in corso di esecuzione o ancora da attuare;

Fattori favorevoli

- il terreno è posizionato a poca distanza dal centro abitato di Sovigliana;
- un accesso agevole al terreno;
- una zona prettamente pianeggiante

Fattori sfavorevoli

- confine con il fiume Arno

Detto prezzo si forma all'interno del mercato stesso attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso e pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato, altrimenti se il bene scarseggia oppure è molto richiesto il suo prezzo si presenta sostenuto, ed è legato a vicende economiche già compiute, da rapporti economici già verificati nel tempo.

Al riguardo è importante evidenziare come attualmente anche il mercato immobiliare subisca una contrazione negativa dovuta alla situazione economica generale; conseguentemente anche i prezzi registrano una flessione rispetto a quelli anni precedenti e/o quelli fino a ieri preventivabili.

Da indagini di mercato svolte nella zona attraverso informazioni presso operatori del settore quali (Agenzia Immobiliari) e stampa specializzata (Consulente Immobiliare e Osservatorio Immobiliare), tenuto conto degli aspetti favorevoli e sfavorevoli sopra elencati, è risultato che per terreni simili a quello in esame il prezzo di vendita risulta per i terreni a seminativo arborato un prezzo minimo di €/mq 2,50 ad un massimo di €/mq. 4,00.

Alla luce di quanto sopra viste le caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene equo un valore di mercato pari a €/mq. 3,00.

Valore di mercato. = € 3,00 x mq. 38.520 = € 115.560,00

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale del terreno considerato libero è risultato essere pari a € 115.560,00.

10. PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto che nella trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del

residuo prezzo in caso di vendita all'asta e che in caso di alienazione volontaria l'imposta viene pagata sul valore del bene immobile determinato in base ai coefficienti catastali anziché all'effettivo prezzo di vendita, si ritiene per determinare il prezzo a base d'asta il valore di mercato come sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in genere variabile tra il 10% ed il 20%, si ritiene di applicare la percentuale media del 15%, ottenendo così il seguente prezzo:

Pertanto il Prezzo a base d'asta sarà il seguente:

- Valore € 115.560,00 – 15% = € 98.226,00

Il sottoscritto, nella convinzione di avere bene espletato l'incarico, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 12 dicembre 2018

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

Allegati:

- A Documentazione catastale
- B Documentazione fotografica;
- C Estratto di mappa catastale;
- D Certificato di destinazione Urbanistica;
- E Visura Ipotecaria;
- F Atto Notaio M. Orlando;
- - Promemoria per spese ed onorari.