

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE**SEZIONE FALLIMENTARE****R.F. 87/2017:****Fall.to della Società****“[REDACTED]”****Giudice Delegato:****Dott. Cristian Soscia****Curatore Fall.re:****Dott. Roberto Grassi****C.T.U. :****Geom. Ciatti Jacopo****Memoria tecnica del C.T.U.****1. Premessa**

In data 24.06.2022 il Sig. Giudice dei Fallimenti il Dott. Cristian Soscia, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto, il Dott. Roberto Grassi 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:

“All’integrazione della valutazione del terreno agricolo di cui al Lotto 4, già depositata, facente 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;

Che l’integrazione è stata richiesta dal Curatore della procedura a seguito di ricevimento di avviso da parte di Acque SPA Servizi Idrici “Comunicazione

ai sensi dell'art. 17 comma 2 del DPR 327/2001 con avvio al procedimento di esproprio ex art. 15 DPR 327/01 per una porzione del terreno in oggetto”;

In seguito all'incarico conferito ~~il sottoscritto procedeva a:~~

- ad effettuare un incontro presso lo studio del Curatore il Dott. Roberto Grassi, per esaminare e acquisire la documentazione tecnica relativa alla dichiarazione di pubblica utilità per la porzione del bene oggetto di precedente stima;
- a prendere contatti telefonici con l'ufficio tecnico incaricato al progetto definitivo relativo al “Collegamento Fognario del Depuratore di Empoli, Località Pagnana al Depuratore Cuoio di San Miniato” nella persona del Dott. Per Agr. Davide Moretti dello studio Ingegnerie Toscane di Pisa (come dettagliate nell'allegato “A”);
- ad eseguire una verifica presso il Comune di San Miniato riguardo l'attuale destinazione urbanistica del terreno e se ci sono stati dei mutamenti nel corso degli ultimi dalla data di presentazione della relazione ad oggi;
- ad assumere ulteriori 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 immobiliari 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.

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 ~~Gianni Rossi~~, proprietà ~~Gianni Rossi~~, proprietà ~~Gianni Rossi~~, proprietà ~~Gianni Rossi~~, proprietà ~~Gianni Rossi~~, proprietà ~~Gianni Rossi~~;

2.1) INTESTAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliari sopra descritte risultano intestate alla Società:

- ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ SRL con sede a ~~XXXX~~ in Viale ~~XXXXXXXXXX~~ n. ~~XXXX~~ - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~;

3) PROVENIENZA

Alla Società ~~XXXXXXXXXX~~ srl i beni sono pervenuti con atto per "Trasformazione di Società in Accomandita Semplice in Società a

Responsabilità Limitata” ai rogiti del Notaio ~~XXXXX~~ di ~~XXXX~~ in data 12/07/2011 rep. ~~XXXX/XXXX~~ (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 : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ LIQUIDAZIONE;

Contro : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

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

Relativamente a : Beni oggetto di perizia.

Ipoteca per €. 800.000.000.

1. TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Part. n. 8600 del 03.08.2017

A favore : MASSA DI CREDITORI DEL ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ SRL ;

Contro : ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

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

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.

Dalle verifiche eseguite di recente presso il Comune di San Miniato il terreno risulta avere sempre la stessa destinazione urbanistica indicata nel certificato di destinazione urbanistica depositato in atti in quanto ad oggi non ci sono mutamenti dell'area.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

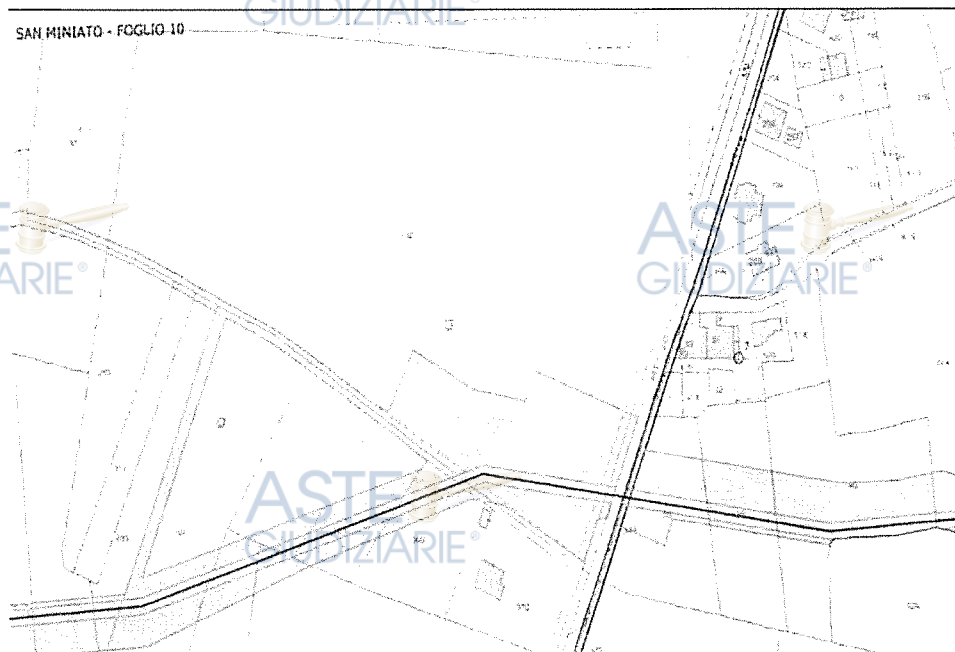
7. PROCEDURA DI ESPROPRIO Art. 15 DPR 327/2001

Come emerso in premessa una porzione del terreno oggetto della presente stima è interessato da una servitù per il passaggio dei tubi per il nuovo collegamento fognario del depuratore di Empoli, Località Pagnana al depuratore Cuoio di San Miniato di una superficie di mq. 390 ed ulteriori 4.262 mq. di occupazione temporanea per l'area di cantiere.

L'indennizzo riportato nel Piano Particellare d'esproprio prevede un importo una tantum di **351,00 €** per Asservimento e **2,92 €** per l'occupazione giornaliera dell'area utile al cantiere per un importo di 3.489,00 €. per la durata di 3 anni.

Di seguito si riporta uno stralcio della tavola del PP, dalla quale in celeste si evince la porzione di mappale interessata da asservimento ed in giallo la porzione interessata da occupazione temporanea del terreno rappresentato nel

foglio di mappa 10, part. 102 del Comune di San Miniato



Che da informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali svolte dal sottoscritto ed in particolare con un confronto avuto con il responsabile per il procedimento di esproprio dell'area di cui all'art. 15 del DPR 327/2001 il Dott. Perito Agr. Dott. ~~David Lorenzini~~ dello studio ~~Ing. Enrico Lorenzini~~, le tubazioni del sistema fognario per il passaggio del collegamento del depuratore da Empoli a San Miniato verranno inserite ad una profondità sotto il terreno di circa 1.50-2.00 mt. e che quindi le stesse non comportano visto anche l'attuale destinazione dell'area agricola nessun deprezzamento del terreno, addirittura nel caso in cui l'area dovesse nei successivi anni avere una trasformazione in eventuale parte edificatoria avrebbe sicuramente dei vantaggi con un ulteriore aumento di valore del terreno, per la presenza dei tubi del sistema fognario.

8. VALUTAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto ha comunque proceduto ad ulteriori verifiche per la determinazione di eventuali variazioni di prezzo del terreno avvenute dalla data precedente di stima di dicembre 2018 ad oggi.

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 è rimasto invariato rispetto a quello del 2018 dove 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 confermare il prezzo di €/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, 31 Ottobre 2023

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 ~~Mezzanotte~~,
- - Promemoria per spese ed onorari.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2023

Dati della richiesta	Comune di SAN MINIATO (Codice:1046)
Catasto Terreni	Provincia di PISA Foglio: 10 Particella: 102

INTESTATO

1	102 sede in VINCI (FI)	00443400486*	(1) Proprietà 1/1
---	-----------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 10/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	
1	10	102		-	SEMIN ARBOR I	3 85 20	A149	Euro 292.44 L. 566.244 Euro 149.20 L. 288.900	FRAZIONAMENTO in atti dal 10/10/1996 (n. 22.1/1984)
Notifica				Partita		13275			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 10 Particella: 320 ;

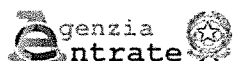
Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/1977

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario	
1	10	102		-	SEMIN ARBOR I	3 97 80	A149	L. 584.766 L. 298.350	FRAZIONAMENTO del 15/03/1977 in atti dal 05/08/1986 MATTIANGELI A (n. 54086)
Notifica				Partita		8752			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio: 10 Particella: 305 ;





Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/11/2023 Ora: 8.47.07

Segue

Visura n.: T15634

Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2023

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO											DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Impianto meccanografico del 24/07/1976												
						ha	are ca		Dominicale	Agrario													
1	10	102		-	SEMIN ARBOR 1	4	63 80	A149	L. 681.786	L. 347.850													
Notifica							Partita		8732														

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 12/07/2011 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede del XXXXXXXXXX (FI) Repertorio n. XXXXXXXXXX - UR Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. XXXXXXXXXX registrato in data 25/07/2011 - TRASFORMAZIONE IST. XXXXXXXXXX Voltura n. XXXXXXXXXX - Pratica n. XXXXXXXXXX in atti dal 21/09/2011			

Situazione degli intestati dal 28/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (FI)	XXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/1 fino al 12/07/2011
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/07/1999 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede del XXXXXXXXXX (FI) Repertorio n. XXXXXXXXXX - UR Sede EMPOLI (FI) Registrazione n. XXXXXXXXXX registrato in data 16/08/1999 - VENDITA Voltura n. XXXXXXXXXX - Pratica n. XXXXXXXXXX in atti dal 12/07/2011			

Situazione degli intestati dal 28/07/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (FI)	XXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1/1 fino al 28/07/1999
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/07/1999 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede del XXXXXXXXXX (FI) Repertorio n. XXXXXXXXXX - COMPRAVENDITA Trascrizione n. XXXXXXXXXX Repertorio di XXXXXXXXXX in atti dal 28/07/1999			

Situazione degli intestati dal 26/09/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il 26/09/1980	XXXXXXXXXX	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/07/1999
DATI DERIVANTI DA Atto del 26/09/1980 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Sede del XXXXXXXXXX (FI) Repertorio n. XXXXXXXXXX - UR Sede XXXXXXXXXX (FI) Registrazione n. XXXXXXXXXX registrato in data 10/11/1980 - DONAZIONE Voltura n. XXXXXXXXXX - Pratica n. XXXXXXXXXX in atti dal 01/12/1980			

