

TRIBUNALE DI LIVORNO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 57/2021 - [REDACTED]

Il sottoscritto Geometra Alessandro Ferretti nato a Genova il 26/11/1963, con studio in Capoliveri Via Circonvallazione n. 157 – tel. 05651791888 – 3891605087 – e.mail studioprogeo@hotmail.it

in qualità di CTU incaricato nella procedura in titolo,

PREMESSO

che alla data della relazione di stima, 05.07.2022, redatta nell'ambito della procedura, l'appezzamento di terreno composto dai mapp. 398, 400, 403, 407 del fg. 83 di superficie complessiva pari a mq.6830 era inserito nel Piano operativo vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28.03.2019 e classificato con scheda norma comparto n. 3-26U dove erano previsti interventi di "espansione per insediamento di attività produttive, commerciali, di servizio e direzionali", disciplinate dall'art. 33 c. 14 e dimensionate da Piano Strutturale "SC mq. 55000", tutto soggetto a Piano Attuativo convenzionato. Il piano operativo aveva validità 5 anni, con scadenza delle schede norma in data 18.07.2024. Non essendo stata stipulata alcuna convenzione, ne tantomeno iniziate le fasi che lo compongono (presentazione del progetto di piano attuativo, acquisizione dei pareri, adozione in C.C., pubblicazione sul Burt, fase delle osservazioni, successiva controdeduzione ed approvazione in C.C., con eventuale procedimento parallelo di VAS) l'area è diventata "area non pianificata" e gli interventi non sono più consentiti.

Pertanto i valori indicati nella relazione di stima depositata non sono più rispondenti all'ipotizzabile valore di mercato.

Per determinare il valore alla condizione attuale vanno presi in considerazione appezzamenti di terreno classificati in Territorio Rurale - Zona agricola, tenendo conto degli ulteriori vincoli a cui è assoggettata l'area in esame, in particolare il vincolo stradale, essendo la stessa sviluppata per tutta la sua lunghezza a confine con la strada principale che conduce dalla variante Aurelia a Rosignano Solvay.

Il procedimento seguito è stato la ricerca di beni comparabili, se pure con dati limitati in termini numerici vista l'assenza di beni presenti nella "banca dati dei beni aggiudicati" e il numero molto limitato di atti ritenuti idonei allo scopo.

Il valore è stato determinato fondamentalmente sul raffronto con beni comparabili ricercati in contesto simile, in particolare un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a mq. 2290 composto da n. 3 mappali tra loro confinanti, e distanza di circa 1000 mt. dai beni oggetto della presente valutazione. Il compendio è stato oggetto di compravendita in data 20.06.2019, ed il valore è stato indicato nella somma pari a €. 3,00/mq.

Il valore è stato anche confrontato, ai fini esplorativi con i dati OMI, che riporta per il 2 sem. 2022 e riferito alla regione agraria 1 valori pari a 11565 €/ha., pari a €. 1,15/mq.

Tutto ciò premesso, effettuate le dovute riflessioni,

RITIENE

congruo attribuire ai beni oggetto della procedura un valore pari a €. 2,00/mq., considerato come media tra il valore dichiarato nell'atto di compravendita del 2019 e i valori desunti dalla banca dati dell'OMI, fonte di dati

condivisa.

Il valore totale dell'appezzamento di terreno oggetto della procedura fallimentare viene così determinato nel valore di € 2,00/mq, x mq. 6830, pari ad un valore complessivo di € 13660,00 arrotondato per difetto a € 13500,00 (tredicimilacinquecento/00).

Con ossequio,

Capoliveri li, 31/03/2025

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Ferretti

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE