

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE

R.F. 16465/1998: XXXXX

Giudice Delegato: **Dott. Cristian Soscia**

Curatore Fall.re: **Dott.sa Manuela Olastri**

C.T.U. : **Geom. Ciatti Jacopo**

Memoria tecnica del C.T.U.

1. Premessa

In data 21.01.2017 il Sig. Giudice dei Fallimenti il Dott. Cristian Soscia, su istanza del Curatore Fallimentare per il procedimento in oggetto la Dott.sa Manuela Olastri con studio a Firenze, in Via Antonio Scialoia n. 49 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 degli immobili rientranti nell’attivo fallimentare”.

LOTTO 2

Appezzamento di terreno di forma irregolare di circa mq. 12.500 posto in Comune di Sesto Fiorentino attestante la via Osmannoro difronte all’Agenzia delle Dogane di Monopolio.

In seguito all’incarico conferito il sottoscritto procedeva:

- ad esaminare parte della documentazione tecnica consegnata dal Curatore del Fallimento la Dott.sa Manuela Olastri relativa ai beni da stimare;
- ad acquisire presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la

documentazione necessaria quali estratto di visura ed estratto di mappa catastale del terreno (come dettagliate nell'allegato "A");

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

- a richiedere presso il Comune di Sesto Fiorentino il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato "C");

- a richiedere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze un aggiornamento della situazione ipotecaria della società Fallita (vedi allegato "D");

- a presentare presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze la voltura catastale al Catasto Fabbricati per la nuova intestazione a seguito di trascrizione della sentenza della Corte di Cassazione che ha annullato la vendita immobiliare ai rogiti del Notaio beretta Anguissola del 29/01/2001 (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 DEI BENI

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare posto in Comune di Sesto Fiorentino, Località Osmannoro, attestante la Via

Osmannoro dove nel lato opposto è presente un grosso complesso immobiliare di proprietà dell’Agenzia delle Dogane di Monopolio, completamente privo di manufatti di qualsiasi genere, a destinazione prato pianeggiante il tutto per una superficie complessiva di mq. 12.500 (vedi foto n. 1,2,3,4,5,6).

Al terreno in questione vi si accede in modo agevole dalla strada Via Osmannoro nella zona sono presenti esercizi commerciali e industriali si trova quasi a metà lungo la direttrice che dalla zona industriale dell’Osmannoro porta a Campi Bisenzio e alla zona del centro commerciale dei Gigli.

Stato di possesso dell’immobile

Alla data del sopralluogo il terreno risulta libero.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino, quanto sopra è rappresentato nel foglio di **mappa 60**, dalle particelle:

- **190**, prato, cl. 1, superficie ha 35.50, reddito domenicale €. 17,07 e reddito agrario €. 7,69;
- **192**, prato, cl. 1, superficie ha 89.20, reddito domenicale €. 41,05 e reddito agrario €. 18,43;

Il tutto a seguito di presentazione presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze di frazionamento del 25/10/1996 n. 6062.1/1996.

Confini: Via Osmannoro, prop. part. 184, prop part. 16, salvo se altri ;

2.1) INTESTAZIONE CATASTALE

L’unità immobiliare sopra descritta risulta intestata alla Società:

- XXXXX;

3) SITUAZIONE IPOTECARIA

Da una visura effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Firenze, (fascicolo allegato alla presente memoria sotto lettera “E”), risultano iscritte le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO

Reg. Part. n. 4027 del 07/11/1985 – R.G. n. 20594

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

1. TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Part. n. 6101 del 29/04/1993 – R.G. n. 8935

Atto tra vivi - Compravendita

2. TRASCRIZIONI CONTRO

Reg. Part. n. 19019 del 30/11/1994 – R.G. n. 29972

Atto tra vivi - Compravendita

1. ANNOTZIONE A TRASCRIZIONE

Reg. Part. n. 4078 del 23/08/2019 – R.G. n. 35116

Atto giudiziario del 23/03/20111 - Rep. 620/2011 emesso dalla Corte Di Appello di Firenze per nullità.

4) SITUAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto Fiorentino 18/02/2019 si ha:

1) che gli immobili corrispondenti alle particelle catastali 190-192 del foglio di mappa 60 al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino ha le seguenti destinazione nel Secondo regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 18/04/2013 approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/01/2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del 26/03/2014 attualmente vigente:

- in parte “corsi d’acqua” di cui all’art. 39 delle norme generali;

- in parte, aree ricomprese nell'area urbana non consolidata da mantenere”, di cui all’art. 25 delle Norme Generali;
- 2) che gli immobili sopra individuati sono inoltre disciplinati dalle disposizioni di cui al Titolo 6 “mitigazione del rischio per le persone e per le cose” e al Titolo 7 “ utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento” delle norme generali;
- 3) che per gli immobili, di cui sopra, è stata avviata ai sensi del D.P.R. n. 383/94 e del D.P.R. n. 327/2001; la procedura per l’approvazione del progetto “Mister Plan 2014-2019 dell’Areoponto “Amerigo Vespucci” di Firenze e per l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di visto urbanistico il terreno come sopra indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Sesto Fiorentino Vinci, ricade in parte “corsi d’acqua” di all’art. 39 delle norme generali e in parte nell’aree ricomprese “nell’area urbana non consolidata da mantenere” di cui all’art. 25 sempre delle norme generali.

L’art. 39 delle Norme Generali:

Sono risorse sottoposte a specifica tutela i corsi d’acqua pubblici, le relative aree di sponda nonché le aree scoperte ad esse connesse, così come individuate nella tavola 1.

1. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d’acqua, si applicano le disposizioni della legge regionale 21/2012.
2. Ferme e prevalenti restando le disposizioni del comma 1, nelle aree classificate come corsi d’acqua sono ammessi esclusivamente gli interventi:

- di conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse;
- di sistemazione e realizzazione di percorsi e attraversamenti ciclo-pedonali, subordinatamente all'assenso preventivo delle autorità competenti in materia di rischio idraulico;
- di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua, purché garantiscano il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di naturalità e la continuità degli ecosistemi ripariali.

3. Nei tratti già tombati alla data di adozione del Regolamento urbanistico sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi scoperti finalizzati alla realizzazione del sistema delle qualità, nei limiti previsti dalla disciplina di settore.

4. È ammessa la demolizione degli edifici esistenti non aventi valore storico che ricadono all'interno delle fasce indicate al comma 1, con trasferimento della SUL all'interno degli ambiti disciplinati nell'Appendice 1, alle seguenti condizioni:

- il trasferimento non deve comportare variazioni superiori al 5% della SUL totale ammessa nella scheda dell'Appendice 1;
- devono essere rispettate le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni compatibili indicate nella scheda dell'Appendice 1.

6. 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 dalla zona industriale a due passi da Sesto Fiorentino e Campi Bisenzio;
- un acceso 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 1,00 ad un massimo di €./mq. 2,00.

Alla luce di quanto sopra viste le caratteristiche del terreno in oggetto si ritiene di applicare il valore minimo di mercato pari a €./mq. 1,00.

Valore di mercato. = €. 1,00 x mq. 12.500 = €. 12.500,00

Il più probabile valore di mercato riferito al momento attuale del terreno considerato libero è risultato essere pari a €. 12500,00.

8) Determinazione del 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, inoltre che sullo stesso bene dovranno essere versate spese per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare in questione, si ritiene che il valore di mercato come sopra determinato debba essere ridotto di una percentuale in

genere variabile tra il 5% ed il 15%, applicando la percentuale media del 10% si ottiene il seguente prezzo a base d'asta:

Prezzo a base d'asta del terreno libero : €. 11.250,00

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

Firenze, 03 ottobre 2019

Il C.T.U.

(Geom. CIATTI JACOPO)

Allegati:

- A Documentazione catastale
- B Documentazione fotografica;
- C Certificato di Destinazione Urbanistica;
- D Visura Ipotecaria;
- E Volture catastali;
- - Promemoria per spese ed onorari.