

TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo G.D. Dott.ssa Silvia Governatori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

§

RELAZIONE DI STIMA DI ULTERIORI BENI IMMOBILI

§

In data 29.05.2017 il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini redigeva, su incarico dell'Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori (con provvedimento del 6.04.2017), una relazione di stima di beni immobili di proprietà della Società [REDACTED] tutti situati nel Comune di Scandicci ed individuati come segue:

1. edificio residenziale in Via Mozza 2/4;
2. edificio residenziale in Via Michelucci 19/21;
3. diritto di superficie della durata di 99 anni su edificio in via Michelucci comprendente due separate unità immobiliari, ad uso asilo nido e centro polifunzionale;
4. terreno edificabile in Via dell'Orto/Via S. Colombano.

Nel corso di svolgimento dell'incarico affidatogli, lo scrivente ravvisava che il [REDACTED] risulta proprietario di vari appezzamenti di terreno, ulteriori rispetto ai beni immobili indicati nella domanda di concordato e sopra elencati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

§

Con provvedimento del 12.06.2017 il sottoscritto veniva quindi incaricato dall'Ill.ma G.D. Dott.ssa Silvia Governatori di *“procedere all'esatta*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

individuazione degli ulteriori beni immobili di proprietà del [REDACTED] alla successiva valutazione dei medesimi ed alla conseguente trascrizione presso le conservatorie competenti”.

Nel corso di svolgimento dell’incarico affidatogli, conferito in costanza di concordato, il [REDACTED] è stato dichiarato fallito con sentenza n. 146/2017 del 25.09.2017.

§

In ossequio all’incarico ricevuto lo scrivente ha provveduto ad effettuare visure catastali ed ipotecarie ventennali sulla consistenza immobiliare del [REDACTED] (si veda il materiale raccolto, prodotto in Allegato n. 1), arrivando così alla ricognizione dei beni immobili ulteriori rispetto a quelli già stimati, consistenti in vari appezzamenti di terreno, tutti posti nel Comune di Scandicci ed individuati catastalmente come segue:

- Foglio 1 particelle 1072 e [REDACTED]
- Foglio 2 particella 597;
- Foglio 3 particelle 683, 718, 719, 842, 845 e 853.

§

Nella presente relazione viene riportata la descrizione dei beni immobili oggetto di stima, l’esame della loro situazione urbanistica e l’indicazione della loro rappresentazione catastale; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l’espressione del giudizio di stima.

1. Descrizione dello stato dei luoghi e situazione edilizia-urbanistica

Gli appezzamenti di terreno oggetto stima sono tutti posti nella frazione di Badia a Settimo, nella periferia nord-ovest del Comune di Scandicci, in

prossimità dello svincolo autostradale Firenze – Scandicci e dalla strada di scorrimento veloce FI-PI-LI; secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Scandicci i terreni in esame ricadono nell'UTOE n. 8.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei singoli beni immobili oggetto di stima, facendo riferimento alle fotografie riportate in Allegato 2 alla presente relazione, e la loro classificazione secondo il Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci (Allegato n. 5).

▪ Terreni identificati al Foglio 1 particelle 1072 e 1073

I terreni identificati nelle particelle 1072 e 1073 del Foglio 1, con consistenza catastale rispettivamente di mq 6.748 e mq 2.362 sono posti nell'area compresa tra via della Nave di Badia, Piazza Vittorio Veneto e Via San Lorenzo a Settimo, in prossimità del cimitero di Badia a Settimo (si veda la seguente Fotografia aerea n. 1).



Fotografia 1 – Terreni identificati al Foglio 1 particelle 1072 e 1073

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come si può osservare nelle Fotografie dalla n. 1 alla n. 5 riportate in Allegato 1 alla presente relazione, i terreni in esame non sono oggetto di coltivazione e sono lasciati per la quasi totalità a verde spontaneo, ad eccezione di una modesta porzione, ricadente in parti pressoché uguali sulle due particelle, utilizzata come parcheggio pubblico non custodito, con accesso da Via San Lorenzo a Settimo.



Fig. 1 – Estratto del R.U. riferito ai terreni identificati al Foglio 1 particelle 1072 e 1073

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente, riportato in Figura 1, risulta che il terreno identificato al Foglio 1 particella 1072 ricade per la porzione colorata in verde in "Area di influenza urbana" come "Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti" e per la porzione colorata in giallo in "Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno",

1073 ricade per la porzione colorata in celeste in “Area urbana (perimetrazione dei centri abitati)” come “Parcheggi pubblici di progetto” e per la porzione colorata in rosa in “Area urbana (perimetrazione dei centri abitati)” come “Istruzione di progetto”; si evidenzia inoltre che entrambi gli appezzamenti di terreno ricadono per la quasi totalità in fascia di rispetto cimiteriale e pertanto non risultano edificabili.

▪ Terreno identificato al Foglio 2 particella 597

L’appezzamento di terreno identificato al Foglio 2 particella 597, con consistenza catastale di mq 242, è posto in prossimità del giardino pubblico “Parco Ilaria Alpi”, e risulta raggiungibile mediante una strada bianca con accesso da Via del Pellicino (Fotografia n. 2).

Dalle Fotografie n. 6 e 7 dell’Allegato fotografico si osserva che l’appezzamento di terreno in esame consiste in una porzione di resede fisicamente annessa ad un magazzino edile, utilizzato come deposito di materiali vari e compreso nella recinzione del magazzino stesso.



Fotografia 2 – Terreno identificato al F. 2 particella 597

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente, riportato in Figura 2, risulta che il terreno identificato al Foglio 2 particella 597 ricade in *“Aree urbane (perimetrazione dei centri abitati) – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine”*.

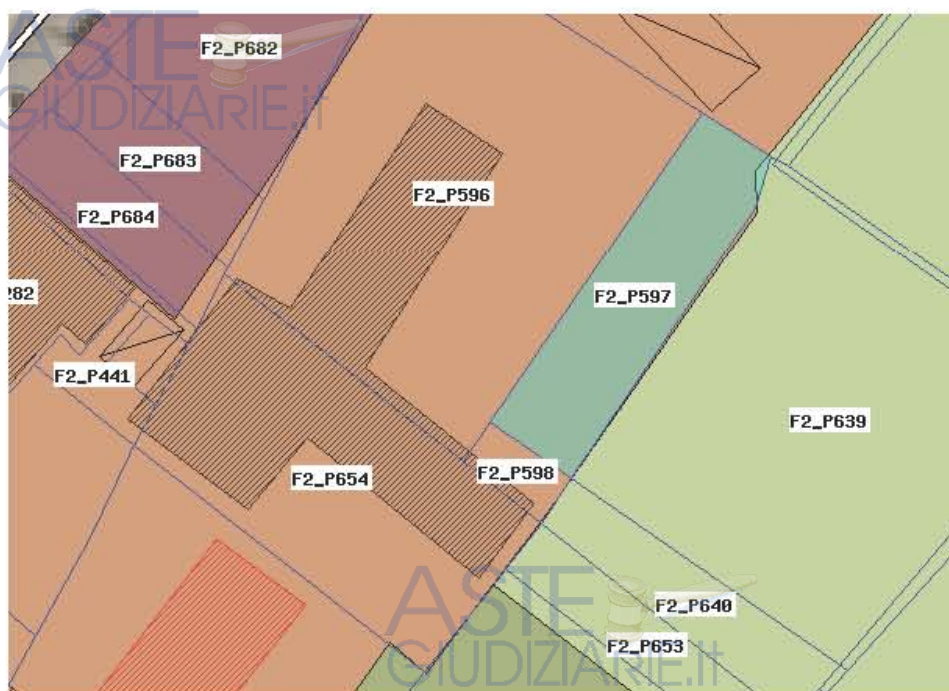


Fig. 2 – Estratto del R.U. riferito al terreno identificato al F. 2 part. 597

▪ Terreni identificati al Foglio 3 particelle 683, 842 e 853

Gli appezzamenti di terreno identificati al Foglio 3 particelle 683, 842 e 853, aventi una consistenza catastale rispettivamente di mq 15, 50 e 10, sono posti lungo il confine tergale dei fabbricati ubicati in Via Fernando Farulli n.c. 5 – 33, e risultano lasciati a verde spontaneo (Fotografia aerea n. 3).



Fotografia aerea 3 – Terreni identificati al F. 3 particelle 683, 842 e 853

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente, riportato in Figura 3, risulta che i terreni in esame ricadono in “Aree a prevalente funzione agricola – Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno”.

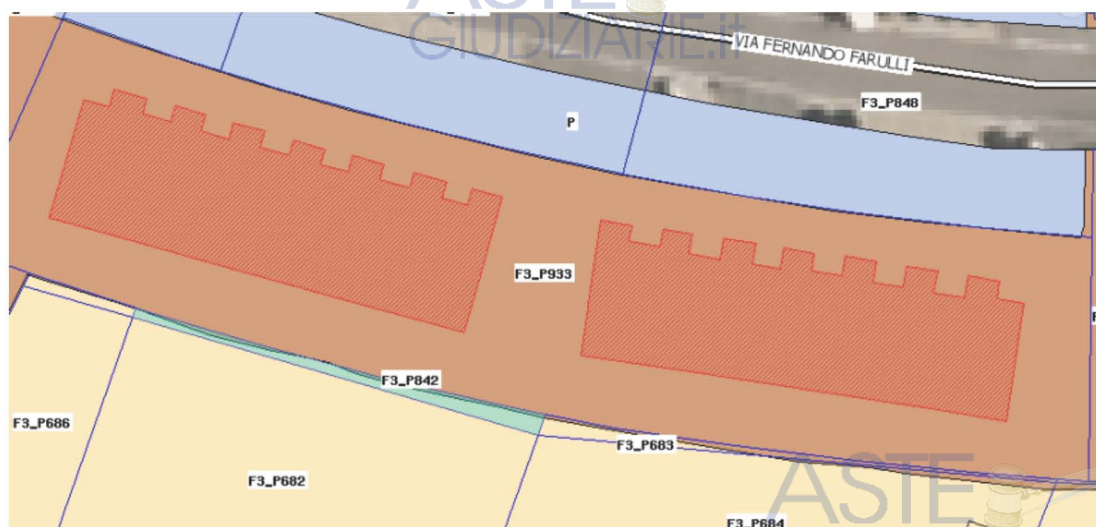


Fig. 3 – Estratto del R.U. riferito ai terreni identificati al F. 3 particelle 683, 842 e 853

▪ Terreno identificato al Foglio 3 particella 845

L'appezzamento di terreno identificato al Foglio 3 particelle 845, con consistenza catastale di mq 108, è posto in prossimità dei beni immobili citati al punto precedente, e precisamente lungo il confine laterale del fabbricato condominiale ubicato in Via Fernando Farulli n.c. 4 (si veda la seguente Fotografia n. 4); anche in questo caso il terreno, posto ad un livello inferiore rispetto a quello della strada, risulta incolto e lasciato a verde spontaneo (Fotografie n. 8 e 9 dell'Allegato 1).



Fotografia 4 – Terreno identificato al F. 3 particella 845

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente, riportato in Figura 4, si desume inoltre che i terreni in esame ricadono in “Aree a prevalente funzione agricola – Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno”.

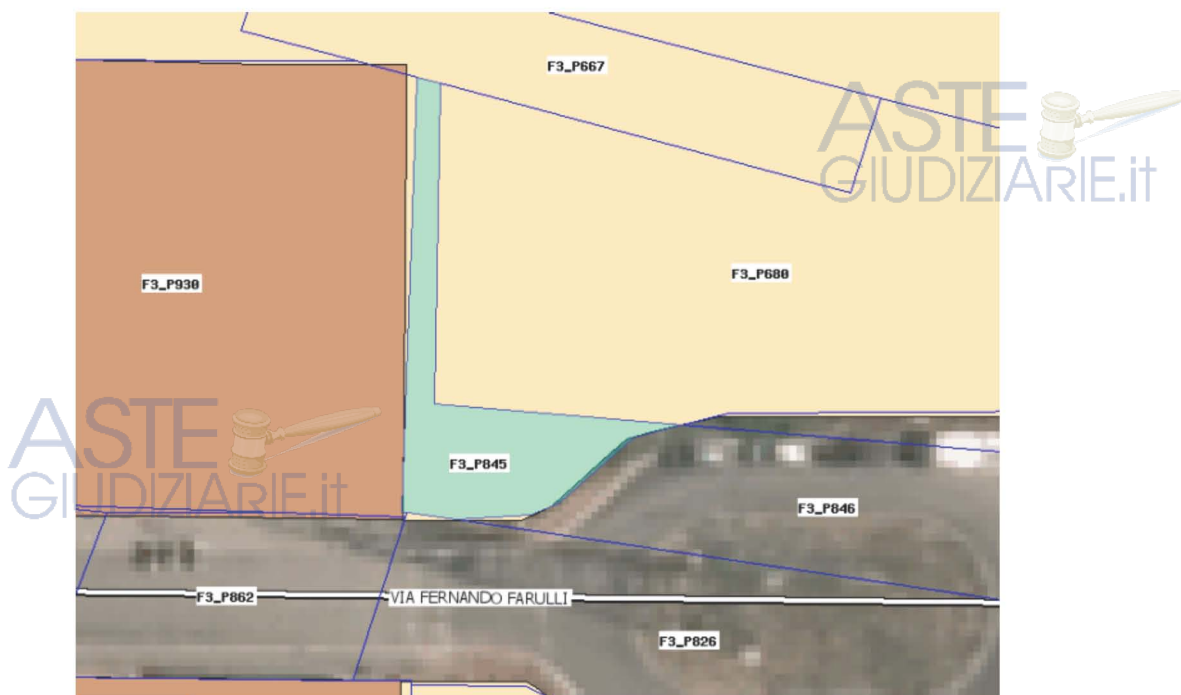


Fig. 4 – Estratto del R.U. riferito ai terreni identificati al Foglio 3 particella 845

▪ Terreni identificati al Foglio 3 particelle 718 e 719

Gli appezzamenti di terreno identificati al Foglio 3 particelle 718 e 719, aventi una superficie rispettivamente di circa mq 180 e mq 50, sono posti lungo Via Mozza all'altezza del numero civico 24 (si veda la Fotografia n. 5).



Fotografia 5 – Terreni identificati al F. 3 particelle 718 e 719

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il terreno individuato nella particella 718 consiste in una striscia di verde incolto (fotografie n. 10 e 11 dell'Allegato 1), posta lungo il confine laterale del fabbricato condominiale ubicato al civico 24, mentre la piccola area identificata nella particella 719 risulta in parte coltivata ad orto ed in parte incolta (fotografie n. 12 e 13 dell'Allegato 1).

Dall'estratto del Regolamento urbanistico vigente, riportato in Figura 3, risulta che il terreno identificato con la particella 718 ricade in *“Aree urbane (perimetrazione dei centri abitati) – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine”*, mentre il terreno identificato con la particella 719 ricade in *“Aree a prevalente funzione agricola – Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno”*.

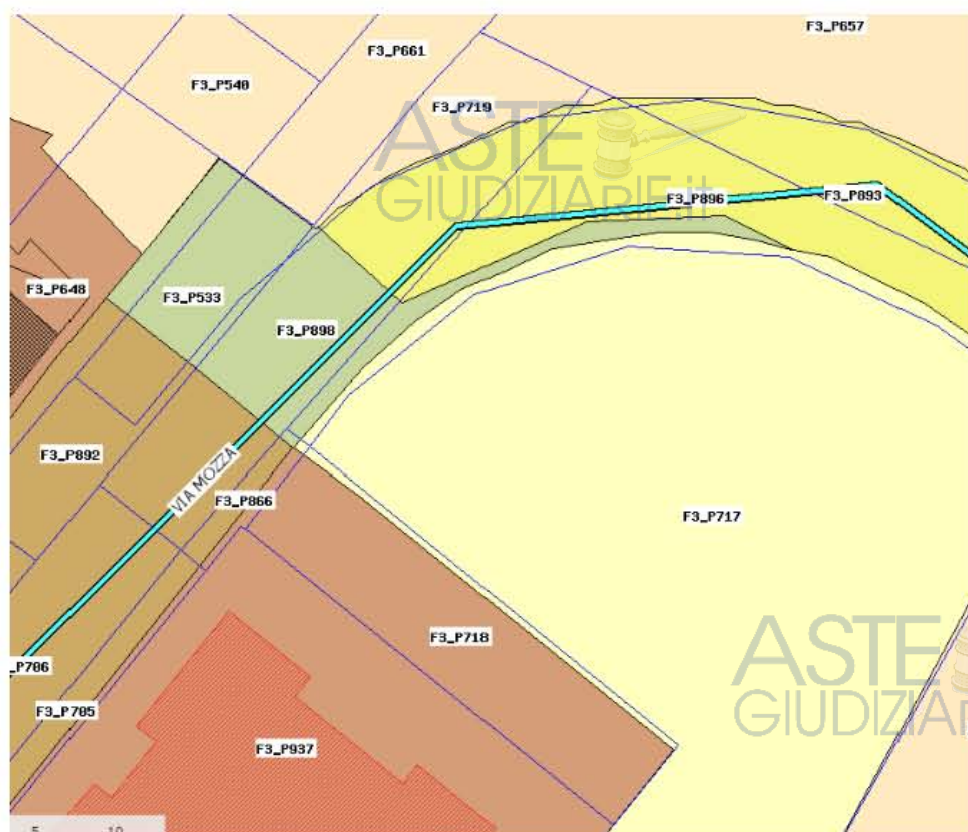


Fig. 4 – Estratto del R.U. riferito ai terreni identificati al Foglio 3 particelle 718 e 719

2. Situazione catastale

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima risultano rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Scandicci come riportato nella tabella che segue:

Riferimenti catastali	Qualità	Classe	Sup. (mq)
F. 1 part. 1072	Seminativo irriguo	2	6.748
F. 2 part. 597	Seminativo arborato	4	242
F. 3 part. 683	Seminativo arborato	4	15
F. 3 part. 718	Seminativo arborato	4	181
F. 3 part. 719	Seminativo arborato	4	46
F. 3 part. 842	Seminativo arborato	4	50
F. 3 part. 845	Seminativo arborato	4	108
F. 3 part. 853	Seminativo arborato	1	10

Tutti i beni immobili qui identificati risultano intestati al "██████████", come risulta dai certificati prodotti in Allegato 3 alla presente relazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

202

Al solo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale per i terreni in esame, vengono inoltre riportati di seguito i valori, codificati dal Pronunciamento della Commissione Provinciale per la Regione Agraria, riferiti al Comune di Scandicci, all'anno 2015 (ultimi dati disponibili al momento della redazione della presente relazione) ed alle colture corrispondenti alla qualità catastale.

Valori agricoli medi Regione Agraria n. 5¹ – Dati del Promunciamento
Commissione Provinciale Annualità 2015

- seminativo irriguo €/ha 58.576,00

¹ Comuni di: Bagno a Ripoli, Scandicci, Fiesole, Firenze, Impruneta, Sesto Fiorentino

- seminativo arborato..... €/ha 28.474,00

4. Stima del valore di mercato

Prima di esprimere il valore di mercato degli appezzamenti di terreno in esame, ai fini della stima è utile evidenziare che:

- i terreni individuati al Foglio 1 particella 1072 e Foglio 3 particelle 683-719-842-845-853 ricadono secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Scandicci in “Area a prevalente funzione agricola” e risultano incolti e lasciati a verde spontaneo.
- i terreni individuati al Foglio 2 particella 597 e Foglio 3 particella 718 ricadono secondo il Regolamento Urbanistico in “Aree urbane (perimetrazione dei centri abitati) – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine”;
- il terreno individuato al Foglio 1 particella 1073 è oggetto di una procedura di esproprio (come già esposto), che non risulta ad oggi conclusa.

§

Sulla base di quanto emerso dall’esame della destinazione urbanistica, tenendo presente l’analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei terreni in esame, la loro consistenza e facilità di accesso si riportano le seguenti considerazioni:

- [REDACTED]

- il terreno corrispondente alla particella 1072 per mq 6.748, adiacente alla particella 1073 di cui al punto precedente, ricade per la quasi totalità in area di rispetto cimiteriale e per la parte residua in “Area a prevalente funzione agricola”; il terreno non è posto in prossimità di abitazioni ma i terreni circostanti risultano coltivati (si veda la seguente Fotografia 6, che mostra anche il confine dell’area di rispetto cimiteriale);



Fotografia 6 – Contesto del terreno di cui alla particella 1072 del Foglio 1

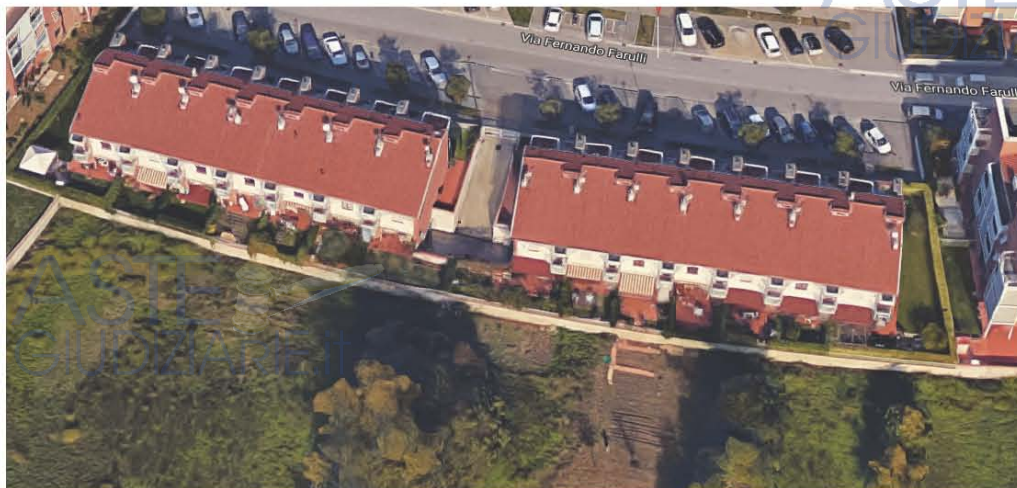
ipotizzando per il terreno in esame, facilmente raggiungibile e posto in prossimità dell’abitato, un’utilizzazione agricola analoga a quella dei terreni confinanti, considerati i prezzi medi di scambio per beni analoghi (ridotta consistenza, prossimità del centro abitato, facile accessibilità) è possibile definire con sufficiente attendibilità un valore di stima unitario nell’ordine di €/mq 10,00 e di conseguenza un valore di stima di € 65.000,00 arrotondati;

- il terreno rappresentato nella particella 597 del Foglio 2 per mq 242 è di fatto fisicamente annesso ad un magazzino e compreso nella recinzione che ne delimita gli spazi di pertinenza, verosimilmente realizzata senza titolo; tale condizione comporta da un lato la sua valorizzazione come spazio esterno annesso ad un edificio ma di contro restringe di fatto la sua appetibilità al proprietario del fabbricato che di fatto lo utilizza all'attualità;

si tratta quindi di un caso classico del c.d. "*mercato limitato*", ovvero di un bene che, a causa di caratteristiche uniche o di altre condizioni limitanti, non è passibile di attirare una generalità di potenziali acquirenti; in tali condizioni, come sancito dai principi generali dell'estimo, non può essere espresso un "*valore di mercato*" nel senso comunemente attribuito a tale accezione, bensì deve essere determinato quello che viene identificato come un "*valore speciale*", ovvero il valore che si può avere quando un immobile possieda degli attributi particolari che lo rendono attraente in riferimento ad un particolare acquirente, od a pochi particolari acquirenti;

considerando quindi la suddetta condizione e valutando un valore di stima che ne renda conveniente l'acquisto per il soggetto che di fatto lo utilizza all'attualità (e che altrimenti dovrebbe rimuovere la recinzione attualmente esistente) si indica un valore unitario di €/mq 60,00 ed un valore di stima complessivo di € 15.000,00 arrotondati;

- i terreni identificati al Foglio 3 particelle 683, 842 e 853 per complessivi mq 75 sono posti in fregio a due edifici, a tergo del muro di confine dei giardini annessi alle abitazioni al piano terreno (si veda la foto n. 7);



Fotografia 7 – Contesto del terreno di cui alle particelle 683, 842 e 853 del Foglio 3

evidenzia lo scrivente che il costo per la loro concreta utilizzazione e per il loro trasferimento supera di gran lunga il valore dell'utilità che tali porzioni marginali di terreno potrebbero assumere, non risultando pertanto conveniente la loro alienazione; si esprime pertanto un valore di stima nullo;

- le ulteriori porzioni di terreno (Foglio 3 particelle 845, con consistenza catastale di mq 108; Foglio 3 particelle 718 e 719, con superfici rispettivamente di circa mq 180 e mq 50) sono passibili di essere utilizzati dai proprietari delle abitazioni circostanti come orto o giardino (per la particella 719) e ritiene lo scrivente che con tale utilizzazione possano risultare abbastanza appetibili sul mercato; considerando la loro estensione e la loro collocazione, si individuano valori di stima di € 8.000,00 per la particella 845 (mq 108), € 3.000 per la particella 719 (mq 46) ed € 18.000,00 per la particella 718 (mq 181).

§

Sulla base delle considerazioni riportate, i valori di stima delle singole particelle vengono riportati di seguito:

• F. 1 part. 1072	€ 65.000,00
• F. 1 part. 1073	€ 59.050,00
• F. 2 part. 597	€ 15.000,00
• F. 3 part. 683	€ 0,00
• F. 3 part. 718	€ 18.000,00
• F. 3 part. 719	€ 3.000,00
• F. 3 part. 842	€ 0,00
• F. 3 part. 845	€ 8.000,00
• F.3 part. 853	€ 0,00

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 5 ottobre 2017

Prof. Ing. Sandro Chiostrini




Allegati:

1. Visure catastali ed ipotecarie ventennali sulla consistenza immobiliare del Consorzio Nuova Badia
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Comunicazione di esproprio del 11.06.2015
5. Classificazione urbanistica dei terreni