

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F.83/2014

G.D. Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI

La sottoscritta Arch. Cecilia Samà, nata a Firenze il 29/06/1965 con studio in Firenze, via G. Modena, 2, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Firenze con il n. 4440, è stata incaricata, in data 02/01/2019, quale perito nel fallimento sopra indicato, di **aggiornare/integrare la perizia di stima dei terreni posti in Montespertoli (FI)** a seguito dello scorporo della particella sulla quale insiste una Stazione radio Base per telefonia mobile, venduta in data 14/12/2018 con atto notaio Riccardo Cambi, nonché di **effettuare le eventuali pratiche necessarie al fine di alienare i suddetti terreni.**

APPEZZAMENTI DI TERRENO posti nel Comune di Montespertoli loc. Montagnana.

Descrizione dei beni

Si tratta di vari appezzamenti di terreno agricolo posti nel Comune di Montespertoli in loc. Montagnana in prossimità di via Romita (All.1). Ad oggi, la superficie totale dei terreni ammonta a mq. 140.007 in quanto dalla superficie iniziale pari a mq 140.075 è stata scorporata una particella di mq 68 sulla quale insiste una Stazione radio Base per telefonia mobile, già oggetto di vendita. In data 02/11/2018 è stato approvato il tipo di frazionamento, prot. 2018/FI0132876, dell'originaria particella 183 che ha dato origine a due particelle: la part. 383, di mq 68, che è stata venduta, e la particella 382 di mq 57.837 rimasta di proprietà Cometa srl.

Dati catastali aggiornati al 05/02/2019

NCT del Comune di Montespertoli (All.2):

Dati identificativi e classamento :

foglio di mappa 38

- part.40, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.21.570, R.d € 66,84, R.a. € 38,99.
- part.41, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.9.790, R.d € 30,34, R.a. € 17,70.
- part.52, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.32.240, R.d € 99,90, R.a. € 58,28.
- part.53, qualità seminativo, classe 2 superficie mq.11.350, R.d € 46,89, R.a. € 23,45.

- part.77, qualità seminativo, classe 3 superficie mq.6.290, R.d € 19,49, R.a. € 11,37.
- part.382 (ex part. 183), qualità uliveto, classe 1 superficie mq.57.837, R.d € 268,83 R.a. € 224,03.
- part.185, qualità uliveto, classe 1 superficie mq.806 R.d € 3,75 R.a. € 3,12
- part.186, qualità uliveto, classe 1 superficie mq.124, R.d € 0,58 R.a. € 0,48

Intestazione:

Cometa srl. con sede in Firenze, P.I. 06071170481, proprietà 1/1

Stato di conservazione

Catastalmente risultano:

- mq. 81.240 di seminativo
- mq. 58.767 di uliveto

Tuttavia, come si evince dalla foto aerea allegata (All.3), i terreni sono per la maggior parte seminativo; mentre solo circa mq. 20.000 della particella 382 sono tenuti a uliveto.

Regolarità edilizia ed urbanistica

I terreni sono privi di costruzioni

In data 30/07/2015 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale con Deliberazione C.C. n. 71. I terreni rientrano, nell'UTOE 5, in territorio rurale (All.4), per la maggior parte in zone con esclusiva o prevalente funzione agricola (art. 25 NTA) ove sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse. In tali aree, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa regionale, è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, annessi agricoli stabili, annessi svincolati dalla conduzione del fondo purché consentiti dalla legge regionale, annessi agricoli per l'esercizio della agricoltura amatoriale, annessi precari e temporanei per le aziende agricole. Le porzioni delle particelle 40, 77, 53 e 52 direttamente confinanti con il Borro Baccaiano rientrano in aree di valore paesaggistico a naturalità diffusa (Art. 23 NTA) ove sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione ambientale.

Una porzione della particella 382 di circa mq 9.000 a ridosso dell'area di pertinenza dell'edificio artigianale confinante, ricade in aree specialistiche per attività produttive o commerciali As-D n.22 (E) impianti radar e di tele rilevazione (art. 56 NTA).

La zona è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e ss.mm.ii. mentre la porzione della particella 382 a ridosso dell'edificio artigianale ricade in aree poste fuori dai centri abitati con previsione di trasformazione urbanistica.

Stato di occupazione

I terreni sono liberi

Aggiornamento Valore di mercato

Lo scorporo della porzione di terreno venduta, pari a soli mq 68, non influisce sul valore agricolo dei terreni in termini di superficie. La presenza della stazione radio posizionata in prossimità di via Romita, non limita l'accesso e neppure l'utilizzo della restante parte di terreno che si estende fino al Borro Baccaiano.

Ad oggi le considerazioni che influiscono sulla valutazione rimangono inalterate in quanto è rimasta invariata la situazione reale in atto dei terreni che presentano mq. 20.000 circa di uliveto con circa 600 piante di ulivi e mq. 120.000 circa di seminativo, a fronte dei mq. 58.767 di uliveto e mq. 81.240 di seminativo catastali.

I valori agricoli medi di riferimento, invece, hanno subito un aumento nel corso degli ultimi anni.

Nella perizia del 2015 per la valutazione si era fatto riferimento ai valori agricoli OMI per la provincia di Firenze, Regione n. 7, dell'annualità più recente ovvero il 2013:

€/ha. 24.922,00 = €/mq. 2.4922 per mq 20.000 di uliveto

€/ha. 13.597,00 = €/mq. 1.3597 per mq 120.075 di seminativo

per un valore di mercato complessivo, arrotondato, di € 213.000,00

I valori agricoli OMI aggiornati all'attualità, riferiti all'annualità più recente, ovvero il 2017, riportano valori leggermente maggiori ovvero:

€/ha. 25.420,00 = €/mq. 2.542 per uliveto

€/ha. 15.256,00 = €/mq. 1.5256 per seminativo

che porta ad una valutazione pari a

Uliveto	mq. 20.000 x €/mq.2,542	€	50.840,00
seminativo	mq. 120.007 x €/mq.1,5256	€	183,082,67

per un valore di mercato complessivo, arrotondato, di € 234.000,00.

Pertanto, si può concludere che l'aggiornamento del valore di mercato dei terreni agricoli posti nel Comune di Montespertoli è legato all'aumento delle quotazioni OMI di riferimento degli ultimi anni piuttosto che allo scorporo di soli mq 68 di terreno, ininfluenti ai fini della valutazione, su cui insiste la stazione radio base per telefonia mobile che è stata valutata indipendentemente dal valore del terreno agricolo.

Valore di mercato di mq 140.007 di terreno agricolo posto nel Comune di Montespertoli, aggiornato al febbraio 2019 = € 234.000,00

Pratiche necessarie al fine di alienare i terreni

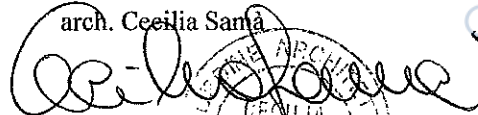
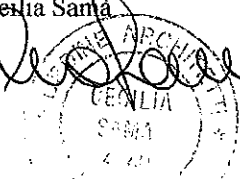
Dal momento che è già stato eseguito il frazionamento del terreno per la vendita della particella su cui insiste la stazione radio base per telefonia mobile, l'unica pratica da espletare per alienare i terreni rimasti è la richiesta del Certificato di destinazione

urbanistica presso il Comune di Montespertoli. Dal momento che il certificato ha validità un anno dalla data del rilascio, la scrivente si riserva di richiederlo al momento dell'aggiudicazione dei beni.

Firenze, 05/02/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Cecilia Santa

Allegati :

Terreni Montespertoli

1. Estratto di mappa con indicazione dei terreni
2. Visura terreni Montespertoli
3. Foto aerea
4. Estratto RUC elaborato 34 territorio rurale

Comune di Montespertoli
Foglio 38

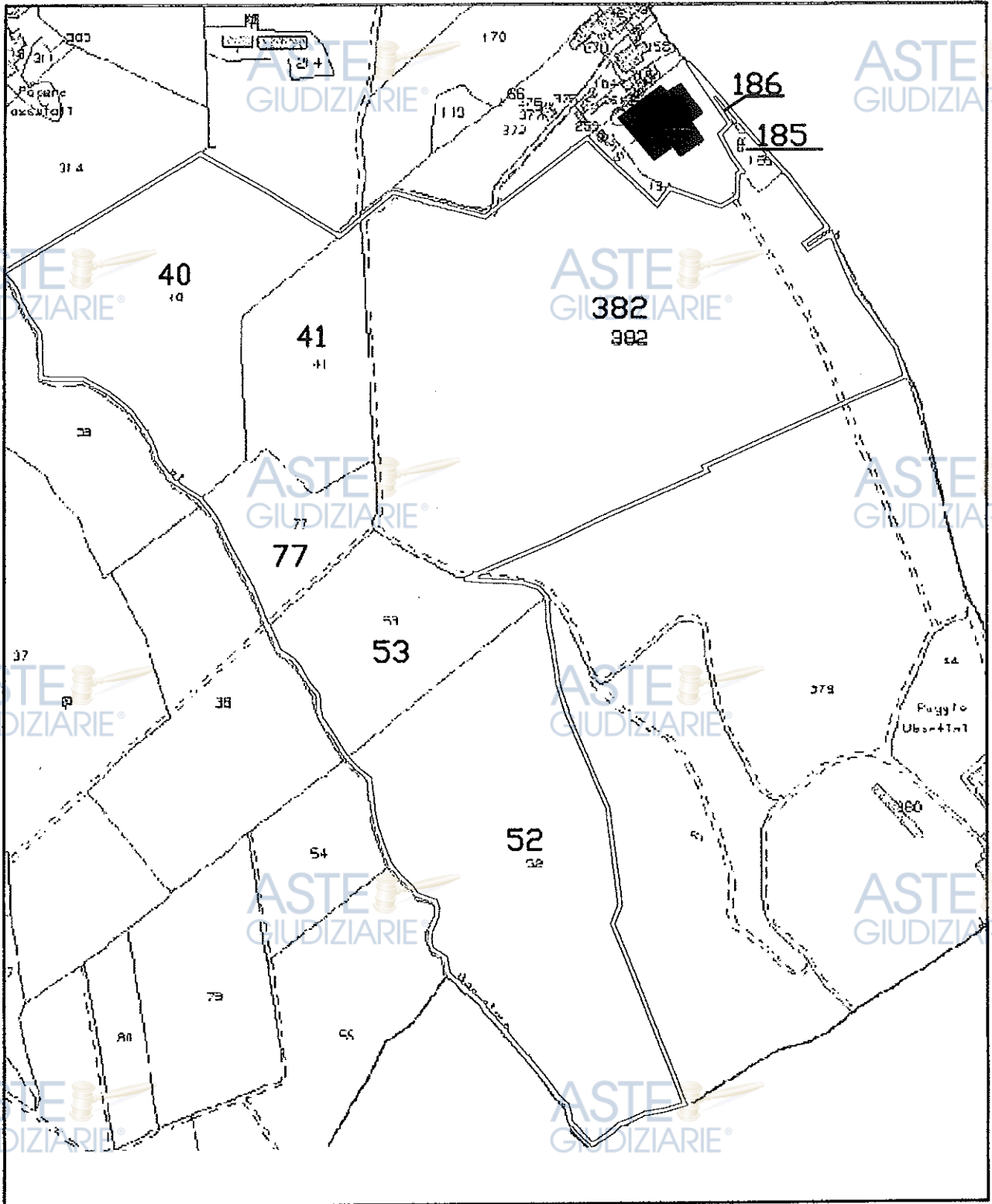
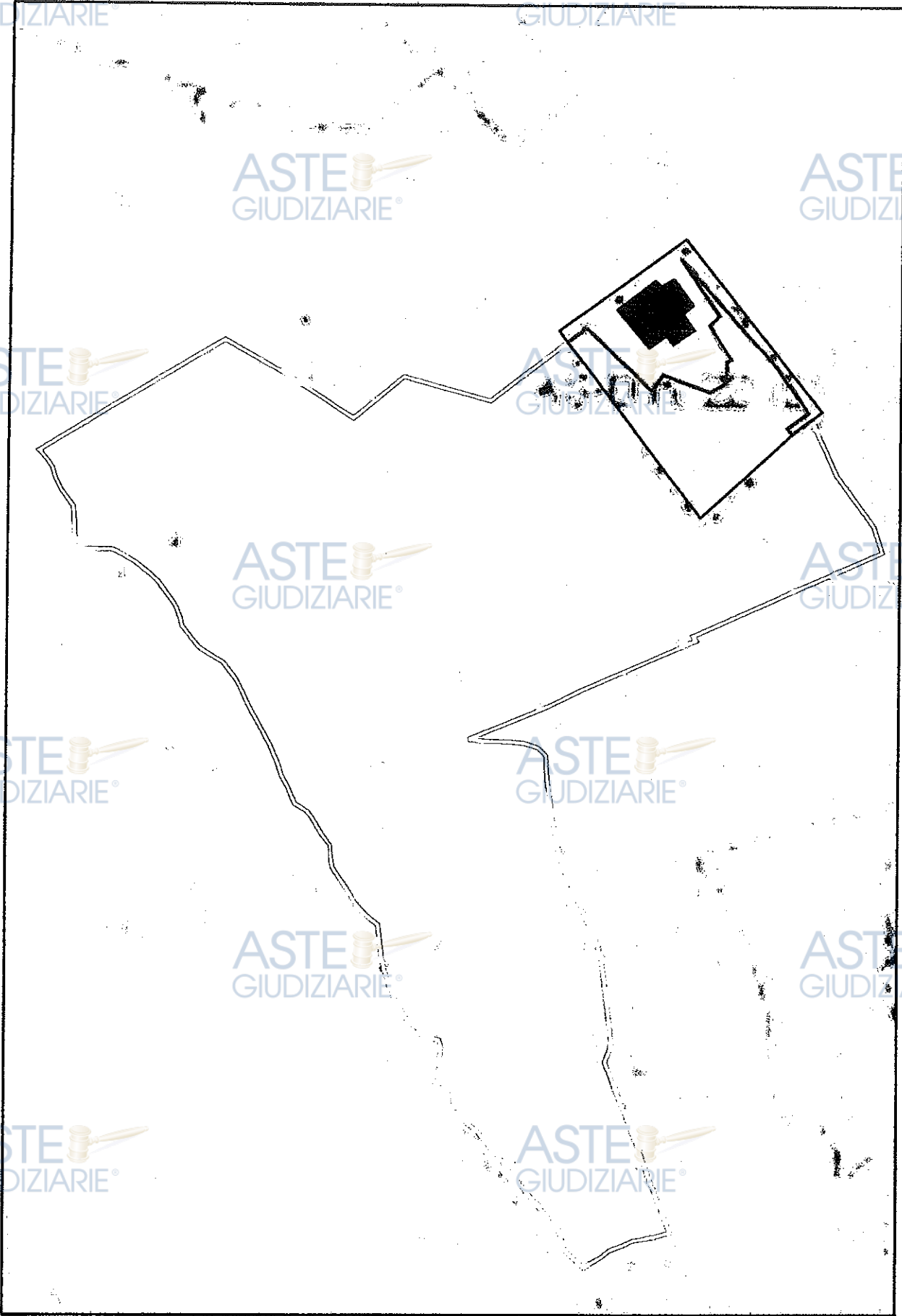


Foto aerea



ASTE GIUDIZIARIE® Estratto tav. 34 RUC

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®