

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Fallimentare

Fallimento n°43/2016

“NEW ROSSI SRL”

G.D. Dott. Antonio Piccardi

Sentenza n°46/2016

Curatore Dr.ssa Elena Gualdani

- PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI -

Gaiole in Chianti - Via Marconi

Il sottoscritto geom. Leonardo Risi nato a Montevarchi il 10/01/1975, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Arezzo al n°1291, con studio tecnico in Montevarchi fraz. Levane Via Arno n°48, al fine dell'espletamento dell'incarico, per stima di beni immobili, ricevuto dalla dr.ssa Elena Gualdani quale curatore fallimentare del fallimento in epigrafe, riporta quanto segue:

Vista la natura degli immobili e la loro collocazione, nonché l'appartenenza ad un comparto edificatorio e le particolari caratteristiche dello stesso, il sottoscritto Geom. Leonardo Risi, ritiene opportuno procedere con una stima analitica realizzata considerando lo stato attuale degli immobili con le loro potenzialità e/o limiti edilizi ed urbanistici.

Al fine dell'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni ed accessi ai seguenti uffici:

- Ufficio Edilizia del Comune di Gaiole in Chianti
- Studio notarile dott. Persiani Vincenzo
- Arch. Settimelli Camilla (progettista piano attuativo)
- Agenzia del Territorio di Siena – Via telematica

- Inquadramento urbanistico

I beni immobili oggetto di stima si trovano in Comune di Gaiole in Chianti Via Marconi, posti in zona periferica ma limitrofa al centro del paese e sono facenti parte della lottizzazione denominata "Area di Trasformazione zone C1 e C2 Espansione Orientale del Capoluogo" così come definita dal Regolamento Urbanistico del Comune di Gaiole in Chianti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°13 in data 25/02/2004. L'area di trasformazione si divide in n°2 zone denominate "C1" e "C2".

I beni immobili di proprietà della società "NOW ROSSI SRL" fanno parte della zona "C2" che si sviluppa parallelamente alla Via Marconi e sono posti a nord della viabilità stessa. I terreni sono facilmente raggiungibili dal centro storico del paese anche a piedi e costituiscono di fatto, oltre che da previsione di Regolamento Urbanistico, anche dal punto di vista morfologico, l'unica area di trasformazione residenziale limitrofa al centro del paese.

Si precisa che l'intera area di trasformazione è sottoposta a vincolo paesaggistico disciplinato dal Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 e s.m.i.

- Identificazione catastale

I beni immobili oggetto della presente perizia sono identificabili al

Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti al Fg. 23:

- P.Ila 912 qualità seminativo, classe 4, superficie 35 mq, reddito dominicale € 0,05 e reddito agrario € 0,05;
- P.Ila 997 qualità seminativo, classe 3, superficie 5 mq, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;
- P.Ila 1024 qualità seminativo, classe 3, superficie 30 mq, reddito dominicale € 0,07 e reddito agrario € 0,08;
- P.Ila 1029 qualità seminativo, classe 4, superficie 740 mq, reddito dominicale € 0,96 e reddito agrario € 1,15;
- P.Ila 1030 qualità seminativo, classe 4, superficie 197 mq, reddito dominicale € 0,25 e reddito agrario € 0,31;
- P.Ila 1031 qualità seminativo, classe 4, superficie 279 mq, reddito dominicale € 0,36 e reddito agrario € 0,43;
- P.Ila 1032 qualità seminativo, classe 4, superficie 1 mq, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;
- P.Ila 1033 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 15 mq, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;
- P.Ila 1034 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 15 mq, reddito dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01;
- P.Ila 998 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.690 mq, reddito dominicale € 6,98 e reddito agrario € 4,80;
- P.Ila 999 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 1.400 mq, reddito dominicale € 5,78 e reddito agrario € 3,98;
- P.Ila 1000 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 885 mq, reddito dominicale € 3,66 e reddito agrario € 2,51;

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | - P.IIa 1001 qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 45 mq, reddito dominicale € 0,19 e reddito agrario € 0,13; | |
| | - P.IIa 1002 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 540 mq, reddito dominicale € 0,11 e reddito agrario € 0,03; | |
| | - P.IIa 1003 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 470 mq, reddito dominicale € 0,10 e reddito agrario € 0,02; | |
| | - P.IIa 1004 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 290 mq, reddito dominicale € 0,06 e reddito agrario € 0,01; | |
| | - P.IIa 1005 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 140 mq, reddito dominicale € 0,03 e reddito agrario € 0,01; | |
| | - P.IIa 1006 qualità seminativo, classe 2, superficie 1.185 mq, reddito dominicale € 4,90 e reddito agrario € 3,98; | |
| | - P.IIa 1007 qualità seminativo, classe 2, superficie 460 mq, reddito dominicale € 1,90 e reddito agrario € 1,54; | |
| | - P.IIa 1008 qualità seminativo, classe 2, superficie 125 mq, reddito dominicale € 0,52 e reddito agrario € 0,42; | |
| | - P.IIa 1009 qualità seminativo, classe 2, superficie 20 mq, reddito dominicale € 0,08 e reddito agrario € 0,07; | |
| | - P.IIa 1011 qualità seminativo, classe 2, superficie 410 mq, reddito dominicale € 1,69 e reddito agrario € 1,38; | |
| | - P.IIa 1013 qualità seminativo, classe 3, superficie 28 mq, reddito dominicale € 0,07 e reddito agrario € 0,07; | |
| | - P.IIa 1018 qualità seminativo, classe 3, superficie 1.405 mq, reddito dominicale € 3,27 e reddito agrario € 3,63; | |
| | - P.IIa 1022 qualità seminativo, classe 3, superficie 7 mq, reddito | |

dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,02;

e nello stesso comune al Fg. 24:

- P.IIIa 233 qualità relitto stradale, superficie 56 mq;

- P.IIIa 234 qualità relitto stradale, superficie 47 mq;

- P.IIIa 235 qualità relitto stradale, superficie 44 mq;

- P.IIIa 236 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 92 mq,
reddito dominicale € 0,02 e reddito agrario € 0,01;

- P.IIIa 237 qualità pascolo cespuglio, classe 2, superficie 3 mq, reddito
dominicale € 0,01 e reddito agrario € 0,01.

Gli immobili di cui sopra, a livello catastale, sono di piena proprietà ed
intestati alla società "NEW ROSSI SRL".

Tutte le particelle sopra riportate ricadenti nel Fg. 23, ad eccezione
della P.IIIa 912, sono state originate con Tipo Frazionamento prot.
125651 del 22/09/2009 e derivano dalla soppressione delle particelle
187, 365, 390, 391, 392, 213, 214, 292, 865, 910 e 914.

Tutte le particelle sopra riportate ricadenti nel Fg. 24 sono state
originate con Tipo Frazionamento prot. 125665 del 22/09/2009 e
derivano dalla soppressione delle particelle 220 e 222.

- Provenienza

I beni immobili oggetto della presente perizia erano stati acquistati
dalla società "NEW ROSSI SRL" con atto di compravendita dr.

Persiani del 28/11/2007 rep. n°17965 con il quale venivano acquistate le particelle 187, 365, 389, 390, 391, 392, 213, 214, 292, 865, 910, 912 e 914 del Fg. 23 del comune di Gaiole in Chianti e particelle 220 e 222 del Fg. 24 dello stesso comune.

Nell'atto sopra citato il venditore dichiarava di trasferire l'intera sua potenzialità edificatoria ricadente nel comparto "C2" dell'area di trasformazione.

- Ispezioni ipotecarie

Le formalità di seguito descritte sono state rilevate tramite accesso telematico all'Agenzia del Territorio di Siena – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ipoteca Volontaria iscritta al R.G. n. 14366 e R.P. n. 3917 del 03/12/2007 a favore di "UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA" e contro "NEW ROSSI SRL"

Somma capitale € 1.250.000,00

Somma iscritta € 2.500.000,00

Durata 2 anni, tasso d'interesse 6,3%

Immobili a garanzia: Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti Fg. 23 P.IIa 187, 213, 214, 292, 365, 389, 390, 391, 392, 865, 910,

912, 914 e Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti Fg. 24

P.IIa 220, 222

Annotazioni:

- annotazione R.G. n. 2423 e R.P. n. 506 del 10/03/2010 per restrizione di beni, immobili identificabili al Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti Fg. 23 P.IIa 1019, 389, 1021, 1022, 996, 1012, 1020, 1017, 1016, 1023

- annotazione R.G. n. 6538 e R.P. n. 1218 del 01/07/2010 per restrizione di beni, immobili identificabili al Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti Fg. 23 P.IIa 1019, 389, 1021, 1022, 996, 1012, 1020, 1017, 1016, 1023

- Ipoteca volontaria iscritta al R.G. n. 1739 e R.P. n. 362 del 01/03/2011 a favore di "BANCA DEL VALDARNO" e contro "NEW ROSSI SRL"

Somma capitale € 170.000,00

Somma iscritta € 340.000,00

Durata 15 anni e tasso d'interesse 3,594%

Immobili a garanzia: Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti Fg. 23 P.IIa 912, 999, 1003, 1009, 1029, 1031, 1033, 1000, 1001, 1002, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1013, 1018, 1024, 1032, 1034, 997, 998 e Catasto Terreni del Comune di Gaiole in Chianti Fg. 24 P.IIa 233, 234, 235, 236, 237

- Dati urbanistici

Gli immobili, come riportato nell'inquadramento urbanistico, fanno parte di una lottizzazione residenziale denominata "Area di Trasformazione zone C1 e C2 Espansione Orientale del Capoluogo" per la quale è stato presentato Piano Attuativo che è stato Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°8 del 10/02/2009 e successivamente Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°30 del 20/04/2009.

In data 19/05/2009 è stata stipulata tra il Comune di Gaiole in Chianti ed i lottizzanti la Convenzione ai rogiti del dr. Persiani rep. n°20040 che stabilisce i rapporti tra comune e lottizzanti per la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal Piano Attuativo.

Con Delibera della Giunta Comunale n°75 del 12/05/2009 è stato approvato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi all'interno del perimetro del Piano Attuativo ed in parte all'esterno del perimetro di cui sopra; l'importo delle opere di urbanizzazione era stato determinato nel computo metrico allegato al Piano Attuativo in € 901.388,15; il tutto come riportato anche nella convenzione sopra citata.

Il piano attuativo relativo all'area di trasformazione residenziale tratta una volumetria complessiva pari a 27.500,00 mc di cui:

- 10.500,00 mc destinati alla zona "C1" della lottizzazione con tipologia di abitazioni mono o bifamiliari isolate su lotto o in aderenza su lotti contigui e dislocate su n°2 piani fuori terra;

- 17.000,00 mc destinati alla zona "C2" della lottizzazione con tipologia case a schiera dislocate su n°2 piani fuori terra.

In data 08/09/2010 prot. 10285 era stato presentato il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e in data 24/03/2011 era stata rilasciata, per le opere stesse, Autorizzazione Paesaggistica n°081/10 ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004. In riferimento alle pratiche sopra riportate va evidenziato che l'Autorizzazione Paesaggistica conteneva quanto segue: *"Parere favorevole a condizione che non sia realizzato l'ultimo tratto viario di collegamento tra la lottizzazione e la strada vicinale ad est che conduce ai poderi Vinci e Meletino, perchè in contrasto con gli obiettivi progettuali sopra esposti e perchè la sua realizzazione rappresenterebbe un elemento dissonante sotto il profilo paesaggistico."*

La condizione contenuta nel parere favorevole dell'Autorizzazione Paesaggistica ha notevole rilevanza in quanto indica che la viabilità di progetto del Piano Attuativo dev'essere modificata con eventuale nuova progettazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale nuovo iter come Variante al Piano Attuativo stesso e conseguente nuovo computo metrico delle opere di urbanizzazione.

Si precisa che la domanda di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione è scaduta ed inoltre che l'Autorizzazione Paesaggistica di cui sopra, rilasciata in data 24/03/2011, aveva validità di 5 anni ed è quindi anch'essa decaduta.

Per quanto sopra riportato va sottolineato che il Piano Attuativo scadrà in data 20/04/2019.

- Dati sul valore dell'area

La società "NEW ROSSI SRL" aveva acquistato i terreni e capacità edificatoria, non specificatamente dichiarata nell'atto di provenienza, con atto Dr. Persiani del 28/11/2007 rep. 17965 per un prezzo dichiarato in € 1.040.000,00; nel prezzo erano compresi piccoli appezzamenti di terreno agricolo non ricadenti nell'area di trasformazione.

Le proprietà della società "NEW ROSSI SRL" compongono i lotti n°18 e n°19 oltre che parti di verde pubblico e viabilità da cedere al Comune di Gaiole in Chianti così come previsto dalla Convezione citata ai punti precedenti. Nel Piano Attuativo viene assegnata una capacità edificatoria pari a 3.150,00 mc al lotto n°18 e capacità edificatoria pari a 3.050,00 mc al lotto n°19, il tutto per una volumetria totale pari a 6.200,00 mc. La stessa capacità edificatoria espressa in SUL così come definita attualmente dal Regolamento 64/R del 15/05/2015 della Regione Toscana è pari a circa 2.066 mq. Il prezzo della capacità edificatoria pagato nell'anno 2007 è quindi pari a circa € 500 al mq di SUL.

Dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare dagli indici relativi all'indicatore di intensità immobiliare e numero di transazioni immobiliari si può evincere come il mercato immobiliare della provincia di Siena sia in netto calo rispetto all'anno 2007. Gli stessi dati OMI relativi al valore di mercato degli immobili del Comune di Gaiole in

Chianti in zona sub-urbana indicano un prezzo massimo di € 2.400,00 al mq per edifici quali ville e villini ed un prezzo massimo di € 2.100,00 al mq per abitazioni di tipo civile; tali prezzi sono in netto calo rispetto a quelli indicati per gli anni precedenti.

- Oggetto della stima

Come sopra riportato la capacità edificatoria dei terreni che fanno parte delle proprietà della società "NEW ROSSI SRL", lotti 18 e 19, è pari a 6.200,00 mc di volume, ovvero pari a circa 2.066,00 mq di SUL. Si precisa che l'art. 41 del Regolamento Urbanistico del Comune di Gaiole attribuisce solo la volumetria all'area di trasformazione, dall'analisi del Regolamento Urbanistico e della documentazione di piano attuativo non è stata riscontrata una superficie territoriale dell'area e relativo indice di fabbricabilità; inoltre non è stata riscontrata alcuna documentazione pubblica circa l'attribuzione dei lotti e relativa capacità edificatoria, ma come si evince dalla documentazione catastale e dal Piano Attuativo la volumetria assegnata alla società "NEW ROSSI SRL" era quella relativa ai lotti 18 e 19.

- Considerazioni finali / Valore di stima

I terreni di proprietà della società fallimentare fanno parte di un'ampia area di trasformazione che prevede una capacità edificatoria totale pari a 27.500,00 mc di volume, ovvero pari a circa 9.166,00 mc di SUL. L'area di trasformazione risulta quindi molto estesa e nel suo complesso prevederebbe la realizzazione di circa 90/100 alloggi di varie tipologie, dalla villetta singola all'edificio pluri-familiare a schiera, che visto l'andamento del mercato immobiliare, risulterebbero difficilmente vendibili nel loro totale.

L'area di trasformazione è suddivisa in n°2 zone che, oltre ad avere diversa tipologia di edifici realizzabili e previsti dal Piano Attuativo, hanno anche una loro diversa identità, ovvero la zona "C1" ha caratteristiche tali da potersi considerare come zona di completamento tra gli edifici ad uso civile abitazione già presenti su Via Marconi e l'asilo di recente costruzione, mentre la zona "C2" rappresenta più nello specifico l'espansione dell'edificato in prolungamento su Via Marconi.

La distinzione in 2 zone dell'area di trasformazione da parte del Regolamento Urbanistico del Comune di Gaiole in Chinati poteva portare alla creazione di sub-comparti in fase di stesura del Piano Attuativo ma questa scelta progettuale non è stata adottata.

Occorre evidenziare, oltre ogni indagine di mercato ed analisi dei costi per l'eventuale realizzazione delle opere previste dal Piano Attuativo e quindi degli edifici residenziali, alcuni dati fondamentali quali:

- la scadenza del Piano Attuativo prevista per il 20/04/2019 e la necessità di una nuova progettazione della viabilità interna all'area di trasformazione indicata come condizione per il parere favorevole dell'Autorizzazione Paesaggistica che potrebbe comportare in base alla nuova soluzione progettuale una Variante al Piano Attuativo stesso ed eventuale adeguamento della convenzione stipulata con il Comune di Gaiole in Chianti;

- il dimensionamento dell'area di trasformazione sia in termini di superficie fondiaria sia in termini di capacità edificatoria e, se per alcuni aspetti l'area in oggetto rappresenta l'unica zona morfologicamente idonea ad ospitare un'area di trasformazione a ridosso del centro urbano, non è da escludere che l'amministrazione comunale ne possa ridurre la capacità edificatoria.

Il sottoscritto **perito geom. Leonardo Risi**, visto tutto quanto ampiamente descritto nella presente perizia, preso atto dei tempi di scadenza del Piano Attuativo e di quanto sopra riportato, considerati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, determina in una riduzione pari a circa un terzo (1/3) del costo di acquisto da parte della società "NEW ROSSI SRL", di cui all'atto dr. Persiani del 28/11/2007 rep. 17965, la stima dei beni immobili di proprietà della società fallimentare e relativa capacità edificatoria considerando tutte le proprietà un unico lotto, per una cifra totale pari ad **€ 700.000,00 (settecentomila/00)**.

La presente perizia si compone di n°15 pagine oltre allegati

Levane li 05/01/2017



IL PERITO

Geom. Leonardo Risi

- Elenco allegati:

- Documentazione catastale (visure ed estratto di mappa)
- Delibere di Consiglio Comunale
- Ispezioni ipotecarie
- Relazione, tavole ed allegati del piano attuativo
- Atti notarili e convenzione
- Documentazione fotografica

Gli allegati, vista la loro notevole consistenza, saranno consegnati cartacei e disponibili presso lo studio del curatore dr.ssa Elena Gualdani e del sottoscritto perito geom. Leonardo Risi.



IL PERITO

Geom. Leonardo Risi