

Oggetto:

Fallimento n° 35/2016 - Colle Promozione Spa in liquidazione

Immobile:

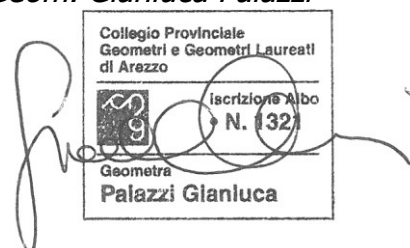
**Terreni siti nel comune di Colle di Val d'Elsa (SI) in via
Ferdinando Livini censiti al Catasto Terreni al Foglio 100 p.lle
1406, 1408, 1410**

PERIZIA di STIMA TERRENI

aggiornata per variazione potenzialità edificatoria

Lucignano, lì 13 novembre 2023

Il tecnico incaricato
Geom. Gianluca Palazzi



PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Parri Enzo** curatore del fallimento "Colle Promozione S.p.A. in liquidazione - n° 35/2016 R.F.", a seguito delle autorizzazioni **Tribunale di Siena G.D. Marianna Serrao** del 09/08/2016 e successiva **G.D. Valentina Lisi** del 30/06/2023, il sottoscritto **Geom. Gianluca Palazzi**, residente in via Senese 46, Lucignano (Arezzo), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della stima risultano intestati a "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 100 con le particelle:

- 1406 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Sup. 2335 m² R.D. 5,43 € - R.A. 5,43 €
 - 1408 Qualità Bosco Misto Classe 2 Sup. 265 m² R.D. 0,27 € - R.A. 0,04 €
 - 1410 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Sup. 1145 m² R.D. 2,66 € - R.A. 2,66 €
- per una superficie totale complessiva di 3745 m².

SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 30/04/2002 Rep. 54.490 Racc. 14.542, registrato a Poggibonsi il 06/05/2002 al n° 427 serie 1V e trascritto a Siena il 06/05/2002 al R.P. n° 3105 e R.G. 4597.

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

L'area è costituita da una stretta fascia pedecollinare situata ai piedi del Centro Storico ed ai margini di Colle Bassa e più precisamente dell'edificato del Piano, fra via Livini e via dell'Agio; i terreni risultano interamente coperti da vegetazione con la sola eccezione della strada sterrata che collega via Livini con il fabbricato adibito a Scuola Materna di proprietà "Istituto delle Ancelle del Sacro Cuore della Venerabile Caterina Volpicelli con Casa Madre in Napoli".

Per i terreni in oggetto non risultano materializzati sul posto i limiti di proprietà e pertanto eventuali operazioni di riconfinamento saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni in oggetto risultano inseriti nell'ultimo Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa all'interno dell'area di trasformazione "AT SN10" ovvero all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi del nuovo Piano Strutturale adottato con Deliberazione n° 21 del 10/03/2022.

Essendo comunque trascorsi cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico Comunale e delle sue varianti, lo stesso risulta scaduto ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005 e tutte le previsioni di nuove edificazioni hanno perso di efficacia.

Le relative norme di salvaguardia decorrono dal giorno di pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT (06/04/2022) e pertanto alla data attuale le aree non risultano avere potenzialità edificatorie.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Colle di Val d'Elsa in data 11/09/2023 dal quale emerge che l'area ricade in zona omogenea "F" (Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) e destinazione d'uso esclusiva "Sd" (servizi culturali - sociali e ricreativi).

VALUTAZIONE

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per i terreni in oggetto; tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione e della destinazione definita dalla pianificazione comunale si ritiene equo considerare l'area alla stregua delle "resedi e similari" con riferimento alla Tabella "Valori Agricoli medi della Provincia di Siena 2021" e con un valore per Ha pari a € 75.000,00 .

Nella stima viene considerata esclusivamente la superficie occupata dal verde privato con esclusione della strada per la quale risulta diritto di servitù di passaggio a favore di "ISTITUTO DELLE ANCELLE DEL SACRO CUORE DELLA VENERABILE CATERINA VOLPICELLI CON CASA MADRE IN NAPOLI".

Superficie catastale= 3.745 m²

Superficie occupata dalla strada= 895 m²

Superficie catastale al netto della strada= 2.850 m²

Valore ordinario= 2.850 m² x 7,5 €/m² = 21.375,00 €

**TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO
un valore commerciale complessivo arrotondato per difetto pari a
€ 21.000,00 (euro ventunomila)**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. Visura catastale;
2. Estratto di mappa;
3. Nota di trascrizione;
4. Atto di compravendita;
5. Sovrapposto Catasto - Foto aerea;
6. Certificato di destinazione Urbanistica;
7. Documentazione fotografica.

In fede.

Lucignano, lì 13 novembre 2023

IL TECNICO INCARICATO
(Geom. Gianluca Palazzi)

