

Oggetto:

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

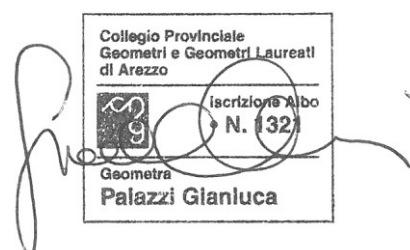
Immobile:

Terreni siti nel comune di Colle di Val d'Elsa (SI) in Loc. il Poggino censiti al Catasto Terreni al Foglio 15 p.lle 732, 750, 753, 756, 882, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901

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 15 con le particelle:

- | | | | | | |
|-------|-----------------------------|----------|------|---------------------|---------------------------|
| • 732 | Qualità Seminativo | Classe 3 | Sup. | 1 m ² | R.D. 0,01 € - R.A. 0,01 € |
| • 750 | Qualità Relitto Ente Urbano | Classe - | Sup. | 85 m ² | |
| • 753 | Qualità Relitto Ente Urbano | Classe - | Sup. | 30 m ² | |
| • 756 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 80 m ² | R.D. 0,52 € - R.A. 0,31 € |
| • 882 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 626 m ² | R.D. 4,04 € - R.A. 2,42 € |
| • 895 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 1 | Sup. | 325 m ² | R.D. 2,10 € - R.A. 1,09 € |
| • 896 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 1 | Sup. | 55 m ² | R.D. 0,36 € - R.A. 0,18 € |
| • 897 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 3 | Sup. | 1280 m ² | R.D. 2,97 € - R.A. 2,97 € |
| • 898 | Qualità Seminativo Arborato | Classe 3 | Sup. | 780 m ² | R.D. 1,81 € - R.A. 1,81 € |
| • 899 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 1482 m ² | R.D. 9,57 € - R.A. 5,74 € |
| • 900 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 756 m ² | R.D. 4,88 € - R.A. 2,93 € |
| • 901 | Qualità Seminativo | Classe 1 | Sup. | 552 m ² | R.D. 3,56 € - R.A. 2,14 € |

per una superficie totale complessiva di 6052 m².

SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili intestati a "Colle Promozione S.p.A." sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti di Compravendita:

- Atto a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 15/05/2002 Rep. 54.536 Racc. 14.567, registrato a Poggibonsi il 20/05/2002 al n° 486 serie 1V e trascritto a Siena il 17/05/2002 al R.P. n° 3426 e R.G. 5094.
- Atto a rogito Dott. Andrea Pacini Notaio in San Gimignano (SI) del 03/07/2002 Rep. 3.837 Racc. 1.440, registrato a Poggibonsi il 05/07/2002 al n° 670 serie 1V e trascritto a Siena il 05/07/2002 al R.P. n° 4504 e R.G. 6827.

La particella 882 risultava intestata in Catasto a "ALE Costruzioni S.r.l.", a seguito dell'Atto di Compravendita con patto di riservato dominio a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 30/12/2010 Rep. 64.202 Racc. 20.771, registrato a Poggibonsi il 03/01/2011 al n° 9 serie 1T e trascritto a Siena il 04/01/2011 al R.P. n° 51 e R.G. 86.

Per effetto del mancato pagamento di quanto dovuto a saldo da ALE Costruzioni S.r.l., il Tribunale di Siena, su richiesta del Curatore Fallimentare, ha autorizzato la risoluzione del contratto per inadempienza del compratore (Autorizzazione N.R.G. 35/2016 Fall.) e con Ordinanza Tribunale di Siena n° cronol. 10.692 del 23/10/2018 R.G. 3522/2017 è tornato nella disponibilità della "Colle Promozione S.p.A..

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

I terreni si trovano sul versante collinare esposto ad est tra via Speretolo in Loc. il Poggino (alla quota di 183 mt s.l.m.), s.s. 68 di Val di Cecina e via Antonio Gramsci (alla quota di 138 mt s.l.m.). La maggior parte dei terreni in oggetto (p.lle 756, 882, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901) è localizzata nella parte alta del versante in un'area coperta da fitta vegetazione adiacente ad un lotto recentemente edificato ma con le opere non ultimate; il cantiere risulta fermo per problemi economici-finanziari delle Ditte proprietarie e non risultano completate le opere di urbanizzazione. Le altre aree sono probabilmente rimaste in carico a Colle Promozione S.p.A. per un mero errore commesso in occasione delle compravendite intercorse:

- la particella 732 (della superficie di 1 m²) ricade nella viabilità pubblica e più precisamente sulla S.S. 68 di Val di Cecina;
- la particella 753 (della superficie di 30 m²) ricade nella viabilità pubblica e più precisamente su via Antonio Gramsci;
- la particella 750 (della superficie di 85 m²) ricade all'interno della vecchia area industriale e risulta fisicamente fusa con la proprietà "New Colle Srl" a confine con proprietà "Bonner Nicholas Michael Graham".

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 SN2", con la sola eccezione della particella 732 che ricade all'interno dell'area di trasformazione "AT PA3".

Essendo 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; tutte le previsioni di nuove edificazioni ricadenti in aree da assoggettare a Piani Attuativi non ancora convenzionati a quella data e di tutte le aree di interesse pubblico da assoggettare ad esproprio hanno perso di efficacia.

I terreni inoltre risultano all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi del nuovo Piano Strutturale adottato con Deliberazione n° 21 del 10/03/2022, per il quale non sono consentite nuove edificazioni (salvo che agricole).

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.

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, 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 di cui alle p.lle 756, 882, 895, 896, 897, 898, 899, 900 e 901.

Superficie catastale= 5.936 m²

Valore ordinario= 5.936 m² x 7,5 €/m² = 44.520,00 €

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO

un valore commerciale complessivo arrotondato per difetto pari a

€ 44.000,00 (euro quarantaquattromila)

Per quanto riguarda le p.lle 732 e 753, trattandosi di aree ricadenti nella viabilità pubblica, si ritiene opportuno non assegnare alcun valore.

Per quanto riguarda la p.la 750, trattandosi di area non edificabile, con esigua superficie e fisicamente fusa con altra proprietà e pertanto suscettibile di usucapione, si ritiene opportuno non assegnare alcun valore.

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 storica per particella;
2. Estratto di mappa;
3. Nota Trascrizione Atto Pescatori del 15.05.2002;
4. Atto Compravendita Pescatori del 15.05.2002;
5. Nota Trascrizione Atto Pacini del 03.07.2002;
6. Atto Compravendita Pacini del 03.07.2002;
7. Nota Trascrizione Atto Pescatori del 30.12.2010;
8. Atto Compravendita Pescatori del 30.12.2010;
9. Richiesta per Autorizzazione risoluzione contratto vs ALE Costruzioni S.r.l.;
10. Autorizzazione del G.D. N.R.G. 35/2016 Fall.;
11. Ordinanza Tribunale di Siena n. 10692 del 23.10.2018
12. Certificato di destinazione Urbanistica;
13. Sovrapposto Catasto - Foto aerea;
14. Documentazione fotografica.

In fede.

Lucignano, lì 13 novembre 2023

IL TECNICO INCARICATO

(Geom. Gianluca Palazzi)

