

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FIRENZE

SEZIONE FALLIMENTARE



=====

FALLIMENTO [REDACTED] s.r.l. in liquidazione (R.F. 14/2014)

=====

Giudice Delegato : Dott.ssa Isabella Mariani

Curatore Fallimentare: Dott. Gino Mazzi, Via G. La Pira 21, Firenze

Consulente Tecnico : Ing. Marco Bartoloni, Via Scipione Ammirato 38, Firenze

=====

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED]

[REDACTED] s.r.l. in liquidazione

=====

O - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Bartoloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il nr. 2752, con studio in Firenze Via Scipione Ammirato 38 (tel. 055661868, Fax 055669339, mail: ingmarcobartoloni@virgilio.it, pec: marco.bartoloni@ingpec.eu) riceveva incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Isabella Mariani di procedere alla stima dei beni di proprietà della [REDACTED], e depositava la relativa perizia in data 6 Marzo 2015.

Ai fini di procedere alla vendita dei beni suddetti attraverso asta giudiziaria, si ritiene necessario integrare la suddetta perizia per provvedere all'individuazione di sei lotti distinti, denominati rispettivamente "Lotto A", "Lotto B", "Lotto C", "Lotto D", "Lotto E", "Lotto F" che rappresentano complessivamente tutti i beni della fallita ed ottenuti accorpando ai lotti individuati nella perizia già depositata alcuni appezzamenti di terreno ad essi adiacenti.

Di seguito si riportano pertanto sinteticamente le descrizioni e le principali caratteristiche dei beni oggetti di ogni singolo lotto oltre alla stima del più probabile valore di mercato di ogni lotto così ottenuto, sulla base delle valutazioni contenute nella perizia già depositata. Le caratteristiche dei beni costituenti i singoli lotti, sono sinteticamente riportati nella tabella che costituisce l'Allegato n.30 mentre la loro individuazione grafica è riportata nell'Allegato n.29



dalla particella 345 Foglio 5 e dalla particella 347 Foglio 5. Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle principali caratteristiche di ogni singolo bene del lotto.

1.1 - LOTTO 2A -

Il lotto 2A è ubicato in angolo fra la Via Aldo Moro e la Via Magellano e è costituito da una palazzina uffici al grezzo caratterizzata da una forma planimetrica rettangolare regolare che si sviluppa altimetricamente su tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato destinato a parcheggio per autoveicoli

1.2 - Particella 345 Foglio 5-

Si tratta di una piccolissima porzione di terreno di superficie pari a mq. 10, ubicata all'incrocio fra le strade di lottizzazione Via Marco Polo e Via Magellano e derivante dal frazionamento del 05/04/2005 n. 28917.1/2005 in atti dal 05/04/2005 (protocollo n. PI0028917). Per quanto concerne la sua destinazione urbanistica, nel R.U. approvato è inserita nell' U.T.O.E. 1 - **Città Industriale** (*"Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del RU - Piano attuativo n. 29: - Scalo Ferroviario -"*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è destinata a *"Centralità territoriali - CT1 - Polo logistico direzionale"*

1.3 - Particella 347 Foglio 5 -

Si tratta di una piccolissima porzione di terreno di superficie pari a mq. 10, ubicata all'incrocio fra le strade di lottizzazione Via Marco Polo e Via Magellano e derivante dal frazionamento del 05/04/2005 n. 28917.1/2005 in atti dal 05/04/2005 (protocollo n. PI0028917). Per quanto concerne la sua destinazione urbanistica, nel R.U. approvato è inserita nell'U.T.O.E. 1 - **Città Industriale** e destinata a *"Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del RU - Piano attuativo n. 29 - Scalo Ferroviario -"*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita nell' U.T.O.E. 1 - **Città Industriale** (*"Centralità territoriali - CT1 - Polo logistico direzionale"*)

1.4. - Stima del lotto -

Sulla base delle stime effettuate nella perizia già depositata si determina il valore

complessivo del lotto in questione:

Lotto 2A	=	3.250.000,00 €.
Particella 345 Foglio 5 = 10*1,074 €/mq.	=	10,74 €.
Particella 347 Foglio 5 = 10*1,074 €/mq.	=	10,74 €.
Totale	=	3.250.021,48 €.

Che viene approssimato a 3.250.000 €. (tremilioniduecentocinquantamilaeuro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del "Lotto A"

2 - "LOTTO B"

Il "Lotto B" comprende il lotto 5, individuato catastamente dalla particella 396 Foglio 5, oltre agli adiacenti appezzamenti di terreno verso la Via Arginale Est ed individuati catastamente rispettivamente dalla particella 409, 410, e 411 del Foglio 5. Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle principali caratteristiche di ogni singolo bene del lotto.

2.1 - Lotto 5 -

Il lotto 5 è ubicato sulla Via Umberto Nobile; è costituito da un capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica ed attualmente completato e locato alla [REDACTED]. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 135,00x161,00 m. ed è suddiviso al suo interno in otto unità distinte, ognuna delle quali dotata di un proprio blocco servizi. Nell'ampio resede esclusivo insistono una cabina ENEL, un locale pompe antincendio ed una tettoia.

2.2 - Particelle 409, 410 e 411 Foglio 5 -

Si tratta di tre appezzamenti di terreno di superficie pari rispettivamente a mq. 19.548 (per la p.lla 409), a mq. 515 (per la p.lla 410) e a mq.27 (per la p.lla 411) ubicati fra il Lotto 5 e la Via Arginale Est e derivanti dal frazionamento del 15/10/2009 n. 194880.1/2009 in atti dal 15/10/2009 (protocollo n. PI0194880). Essi costituiscono parte della vasca di compenso n.4, prevista espressamente nella convenzione della lottizzazione dell'interporto quale opera di mitigazione del rischio idraulico del comparto, ed ancora in fase di realizzazione.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 409, nel R.U. approvato è inserita parte in *Territori Rurali* (di cui parte in "Area a prevalente funzione agricola - Ambito EP - Arno" e parte in "Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela idraulica e casse di espansione")

e parte in U.T.O.E. 1 – Città Industriale (*“Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idraulica e casse di espansione -”*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita parte in Territori Rurali (di cui parte in *“Ambito Ap Piane”* e parte in *“Aree di tutela – Area di tutela idraulica”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 410, nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree di tutela idraulica”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 411 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree di tutela idraulica”*)

2.6. – Stima del lotto –

Sulla base delle stime effettuate nella perizia già depositata si determina il valore complessivo del lotto in questione:

Lotto 5	=	15.500.000 €.
Particella 409 Foglio 5 = 19548*1,074 €/mq.	=	20.995 €.
Particella 410 Foglio 5 = 515*1,074 €/mq.	=	553 €.
Particella 411 Foglio 5 = 27*1,074 €/mq.	=	29 €.
Totale	=	15.521.577 €.

Che viene approssimato a 15.520.000 €. (quindicimilionicinquecentoventimila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del *“Lotto B”*

3 - *“LOTTO C”*

Il *“Lotto C”* comprende una serie di appezzamenti di terreno che individuano il lotto 6-9, il lotto T1, il lotto T2, oltre alle particelle individuate catastamente nel foglio 5 dai mappali n. 403, 405, 406, 407, 284, 286, 229, 232, 271.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione delle principali caratteristiche di ogni singolo bene del lotto.

3.1 - Lotto 6-9 -

Il lotto 6-9 nell'originario progetto della lottizzazione "Scalo Ferroviario" era destinato a area di stoccaggio dei container provenienti dall'adiacente scalo ferroviario a servizio del comparto in questione; nel 2009 il Progettista Arch. ██████████ presentava al Comune di San Miniato una variante in corso d'opera che prevedeva, fra l'altro, la modifica della area di stoccaggio dei containers, in modo da permettere, all'interno del lotto 6, la possibilità di edificare un nuovo edificio industriale. Il Comune di San Miniato, nella la recente variante al R.U., adottato il 31/3/2014 e non ancora approvato, recepisce sostanzialmente le modifiche previste nella Variante ██████████ attraverso la già citata scheda di Assetto CT1 - Polo della Logistica; per il lotto in oggetto prevede, su una superficie fondiaria di mq. 33.190, la possibilità di edificare un edificio industriale da destinarsi a logistica per una superficie coperta di mq.19.836, limitando alla porzione prospiciente i binari ferroviari, individuata dal Lotto n.9, su una superficie di 6.896 mq., lo scalo ferroviario e l'area di stoccaggio.

Catastalmente è costituito dalle particelle 251, 314, 316, 326, 328, 389, 391, 393, 395, 404, 408 del Foglio 5.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 251 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("*Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione di R.U. - Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario*"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("*Centralità territoriali - CT1 - Polo Logistico Direzionale*")

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 314 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale (parte in "*Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione di R.U. - Piano Attuativo n.29 - Scalo Ferroviario*" e parte in "*Servizi e infrastrutture- Reti Ambientali - Connessioni a dominante naturalistica*"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale (parte in "*Centralità*")

territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale” e parte in “Area di tutela idraulica”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 316 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione dl R.U. – Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Centralità territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 326 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione dl R.U. – Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Centralità territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 328 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione dl R.U. – Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Centralità territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 389 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione dl R.U. – Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Centralità territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 391 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Servizi e infrastrutture - Reti Ambientali - Connessioni a dominante naturalistica”*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione

è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree di tutela idraulica”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 393 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione dl R.U. – Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Centralità territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 395 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione dl R.U. – Piano Attuativo n.29-Scalo Ferroviario”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Centralità territoriali – CT1 – Polo Logistico Direzionale”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 404 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idraulica e casse di espansione”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela idraulica” e parte in “Aree di salvaguardia e tutela ambientale”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 408 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idraulica e casse di espansione”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale”)

3.2 – Lotto T1 -

Si tratta di un appezzamento di terreno, esterno all’ambito della lottizzazione “Scalo Ferroviario”, approssimativamente pianeggiante, incolto, di forma irregolare allungata situato nel Comune di San Miniato nella zona compresa fra via Arginale Est e la linea

ferroviaria e più nello specifico è ubicato fra il torrente Egola e la strada vicinale d'Egola. Catastalmente è costituito dalle particelle 1020,1021,1035,1036 del Foglio 14.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1020 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “*Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica*” e parte in “*Servizi e infrastrutture – Viabilità esistente*”; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “*Connessioni a dominante naturalistica*” e parte in “*Viabilità esistente*”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1021 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “*Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica*” e parte in “*Servizi e infrastrutture – Viabilità esistente*”; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “*Connessioni a dominante naturalistica*” e parte in “*Viabilità esistente*”).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1035 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“*Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica*”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“*Connessioni a dominante naturalistica*”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1036 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“*Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica*”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“*Connessioni a dominante naturalistica*”)

3.3 – Lotto T2 –

Si tratta di un appezzamento di terreno approssimativamente pianeggiante, esterno all’ambito della lottizzazione “Scalo Ferroviario”, incolto, di forma irregolare allungata situato nel Comune di San Miniato nella zona compresa fra via Arginale Est e la linea ferroviaria e più nello specifico è ubicato nella zona compresa fra la Strada Vicinale Pruneta e

la Strada Provinciale di Giuncheto.

Esso è costituito dalle particelle 1339 e 1340 del Foglio 14.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1339 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree non pianificate”*); ciò in quanto, essendo decorso il quinquennio dall’approvazione dello Strumento Urbanistico (28/4/2008 pubblicato sul BURT il 28/5/2008), secondo quanto disposto dall’art.55 commi 5 e 6 della LRT 1/2005, le aree su cui insistono vincoli preordinati all’esproprio e le aree relative ai piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione, perdono efficacia. Le relative aree diventano *“aree non pianificate”*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Ambiti della trasformazione del tessuto urbano-TP1-Aree a destinazione produttiva”*)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1340 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Aree non pianificate”*); ciò in quanto, essendo decorso il quinquennio dall’approvazione dello Strumento Urbanistico (28/4/2008 pubblicato sul BURT il 28/5/2008), secondo quanto disposto dall’art.55 commi 5 e 6 della LRT 1/2005, le aree su cui insistono vincoli preordinati all’esproprio e le aree relative ai piani attuativi di iniziativa privata per i quali non sia stata stipulata la relativa convenzione, perdono efficacia. Le relative aree diventano *“aree non pianificate”*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*“Ambiti della trasformazione del tessuto urbano-TP1-Aree a destinazione produttiva”*)

3.4 - Particelle 403, 405, 406 Foglio 5 -

Si tratta di tre appezzamenti di terreno di superficie pari rispettivamente a mq. 17.679 (per la p.lla 403), a mq. 4.035 (per la p.lla 405) e a mq. 165 (per la p.lla 406), ubicati fra il Lotto 6 e la Via Arginale Est e derivante dal frazionamento del 15/10/2009 n. 194880.1/2009 in atti dal 15/10/2009 (protocollo n. PI0194880). Essi costituiscono parte della vasca di compenso n.4, prevista espressamente nella convenzione della lottizzazione dell’interporto quale opera di mitigazione del rischio idraulico del comparto, ed ancora in fase di realizzazione.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 403 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idraulica e casse d’espansione”, parte in “Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale” e parte in “Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica”; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela idraulica” e parte in “Aree di salvaguardia e tutela ambientale”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 405 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idraulica e casse d’espansione” e parte in “Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela idraulica” e parte in “Connessioni a dominante naturalistica”)

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 406 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Servizi e infrastrutture – Reti Ambientali – Connessioni a dominante naturalistica”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Aree di tutela idraulica”)

3.4 - Particelle 407, 284, 286, 229, 232, 271 Foglio 5 -

Si tratta di sei appezzamenti di terreno consecutivi, di superficie pari rispettivamente a mq. 17.679 (per la p.lla 407), a mq. 4.035 (per la p.lla 284), a mq. 4.035 (per la p.lla 286), a mq. 4.035 (per la p.lla 229), a mq. 4.035 (per la p.lla 232), a mq. 4.035 (per la p.lla 271, ubicati fra il Lotto 9 e la linea Ferroviaria Pisa- Firenze, all’interno della fascia di rispetto del nastro ferroviario ed interessati dall’attraversamento di sottoservizi vari (Elettrodotto, Metanodotto e Oleodotto).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 407 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela – Aree di salvaguardia e

tutela idraulica e casse d'espansione" e parte in "Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale ("Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale")

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 284 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"* e parte in *"Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. – Piano Attuativo n.60)*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 286 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"* e parte in *"Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. – Piano Attuativo n.60)*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 229 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"* e parte in *"Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. – Piano Attuativo n.60)*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 232 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"* e parte in *"Aree con piani attuativi vigenti alla data di approvazione del R.U. – Piano Attuativo n.60)*; per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 271 nel R.U. approvato è

inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale "Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale").

3.5. - Stima del lotto -

Sulla base delle stime effettuate nella perizia già depositata si determina il valore complessivo del lotto in questione:

Lotto 6-9	=	3.600.000 €.
Lotto T1	=	15.000 €.
Lotto T2	=	13.000 €.
Particella 403 Foglio 5 = 17679*1,074 €/mq.	=	18.987 €.
Particella 405 Foglio 5 = 4035*1,074 €/mq.	=	4.334 €.
Particella 406 Foglio 5 = 165*1,074 €/mq.	=	177 €.
Particella 407 Foglio 5 = 7390*1,074 €/mq.	=	7.937 €.
Particella 284 Foglio 5 = 1990*1,074 €/mq.	=	2.137 €.
Particella 286 Foglio 5 = 1220*1,074 €/mq.	=	1.310 €.
Particella 229 Foglio 5 = 1035*1,074 €/mq.	=	1.111 €.
Particella 232 Foglio 5 = 680*1,074 €/mq.	=	730 €.
Particella 271 Foglio 5 = 385*1,074 €/mq.	=	413 €.
Totale	=	3.665.133 €.

Che viene approssimato a 3.670.000 €. (tremilioneicentoseptantamila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del "Lotto C"

4 -"LOTTO D"

Il "Lotto D" coincide con il lotto "casa colonica" il cui più probabile valore di mercato allo stato attuale, desunto dalla perizia già depositata, è pari a €350.000 (trecentocinquantamila euro)

5 -"LOTTO E"

Il "Lotto E" comprende il lotto 7-8, individuato catastamente dalla particella 415 Foglio 5, oltre agli adiacenti appezzamenti di terreno verso la linea ferroviaria Pisa-Fienze individuati

catastamente rispettivamente dalla particella 267 e 380 del Foglio 5 (a Nord della ferrovia) e dalle particelle 527, 1354,1 del Foglio 14 (a Sud della ferrovia). Si riporta di seguito una sintetica descrizione, estratta dalla perizia già depositata, delle principali caratteristiche di ogni singolo bene del lotto.

5.1 - Lotto 7-8 -

Il lotto 7-8 è costituito da un capannone industriale monopiano destinato a deposito e logistica. Ha una forma planimetrica rettangolare di dimensioni 259,00x118,80 m. per circa 30.800 mq di superficie ed il progetto prevede di ricavare al suo interno dodici unità distinte, ognuna delle quali dotata di un proprio blocco servizi. L'altezza media varia fra 10,80 e 11,20 ml, mentre, limitatamente alle zone di testata, è previsto un piano intermedio, con funzione di ognuno dei quali è accessibile da un proprio vano scale e montacarichi. La struttura è prefabbricata in cemento armato precompresso con copertura a shed, con travi primarie a sezione ad I e ad H, travi secondarie con sezione a V ed elementi terziari piani di completamento in c.a.v. Anche i tamponamenti sono costituiti da pannelli alleggeriti in calcestruzzo parte con finitura liscia e parte in ghiaiato. Nell'ampio resede esclusivo insiste una cabina ENEL nella zona compresa fra l'edificio e la Via Umberto Nobile. Allo stato attuale risulta essere stata completata solamente la struttura in c.a. prefabbricato con i pannelli esterni di tamponamento, mentre per quanto concerne la pavimentazione è stato effettuato esclusivamente il riempimento con spezzato di cava.

5.2 - Particelle 267 e 380 Foglio 5 -

Si tratta di due appezzamenti di terreno di superficie pari rispettivamente a mq. 7.875 (per la p.lla 267), a mq. 14.893 (per la p.lla 380) e ubicati fra il Lotto 7-8 e la linea ferroviaria Pisa-Firenze, all'interno della fascia di rispetto del nastro ferroviario ed interessati dall'attraversamento di sottoservizi vari (Elettrodotto, Metanodotto e Oleodotto).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 267 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale").

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 380 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (*"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*).

5.3 - Particelle 527, 1354 e 1 Foglio 14 -

Si tratta di tre appezzamenti di terreno consecutivi di superficie pari rispettivamente a mq. 11.400 (per la p.lla 527), a mq. 5279 (per la p.lla 1354) e a mq. 140 (per la p.lla 1) e ubicati al di là della linea ferroviaria Pisa - Firenze. all'interno della fascia di rispetto del nastro ferroviario. Essi costituiscono le vasche di compenso n. 1-2-3, previste espressamente nella convenzione della lottizzazione dell'interporto quali opere di mitigazione del rischio idraulico del comparto; esso risultano essere state a suo tempo realizzate ma, a seguito della assoluta mancanza di successivi interventi di manutenzione negli anni seguenti (espressamente prevista nella convenzione di lottizzazione "Scalo Ferroviario" e a completo carico dei lottizzanti), dovrà essere prevista necessariamente una verifica e revisione del loro corretto funzionamento.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 527 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idrica e casse d'espansione"* e parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela idraulica"* e parte in *" Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1354 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela idrica e casse d'espansione"* e parte in *"Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale"*); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in *"Aree di tutela idraulica"* e parte in *" Aree di salvaguardia e*

tutela ambientale”).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 1 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (parte in “Aree di tutela – Aree di salvaguardia e tutela ambientale”); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 – Città Industriale (“Connessioni a dominante naturalistica”).

5.4. – Stima del lotto –

Sulla base delle stime effettuate nella perizia già depositata si determina il valore complessivo del lotto in questione:

Lotto 7-8	=	9.700.000 €.
Particella 267 Foglio 5 = 7875*1,074 €/mq.	=	8.458 €.
Particella 380 Foglio 5 = 14893*1,074 €/mq.	=	15.995 €.
Particella 527 Foglio 14 = 11400*1,074 €/mq.	=	12.244 €.
Particella 1354 Foglio 14 = 5279*1,074 €/mq.	=	5670 €.
Particella 1 Foglio 14 = 140*1,074 €/mq.	=	150 €.
Totale	=	9.742.517 €.

Che viene approssimato a 9.750.000 €. (novemilionesettecentocinquantamila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del “Lotto E”

6 -“LOTTO F”

Il “Lotto F” comprende il lotto 8A, individuato catastamente dalla particella 414 Foglio 5, oltre agli adiacenti appezzamenti di terreno verso la linea ferroviaria Pisa-Fienze individuati catastamente rispettivamente dalla particella 378 e 280 del Foglio 5. Si riporta di seguito una sintetica descrizione, estratta dalla perizia già depositata, delle principali caratteristiche di ogni singolo bene del lotto.

6.1 - Lotto 8A -

Il lotto 8A è ubicato sulla Via Aldo Moro nella zona di ingresso all’Interporto; è costituito da una palazzina uffici caratterizzata da una forma planimetrica ad L oltre ad un piccolo edificio isolato ubicato nella zona più interna prospiciente la S.G.C. FI-PI-LI. L’edificio principale è di fatto suddiviso in tre corpi di fabbrica (A, B e C), di forma

approssimativamente rettangolare allungata ognuno dei quali servito sia da un vano scale che si sviluppa intorno ad un nucleo centrale di forma cilindrica in cemento armato e sia da un ulteriore gruppo scale di forma tradizionale. Altimetricamente il lotto 8A si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato destinato a parcheggio per autoveicoli. I collegamenti verticali sono garantiti come detto da sei vani scale e cinque vani ascensori. sempre all'interno del lotto 8A è previsto un ulteriore corpo di fabbrica isolato, denominato corpo D, destinato ad uffici e di estensione planimetricamente molto più ridotta rispetto ai precedenti corpi A, B e C e delle stesse caratteristiche costruttive. Allo stato attuale risulta pressochè completata la sola struttura intelaiata in c.a. gettata in opera. Nell'ampio resede esclusivo è ubicata una cabina ENEL lungo la Via M. Polo.

6.2 - Particelle 378 e 280 Foglio 5 -

Si tratta di due appezzamenti di terreno adiacenti di superficie pari rispettivamente a mq. 1.987 (per la p.lla 378), a mq. 2.895 (per la p.lla 280) e ubicati fra il Lotto 8A e la linea ferroviaria Pisa- Firenze, all'interno della fascia di rispetto del nastro ferroviario ed interessati dall'attraversamento di sottoservizi vari (Elettrodotto, Metanodotto e Oleodotto).

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 378 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale").

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della particella 280 nel R.U. approvato è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale"); per quanto invece riguarda il nuovo R.U. adottato (con delibera di Consiglio Comunale n.42 del 31/3/2014) ed attualmente in fase di approvazione è inserita in U.T.O.E. n.1 - Città Industriale ("Aree di tutela - Aree di salvaguardia e tutela ambientale").

6.3. - Stima del lotto -

Sulla base delle stime effettuate nella perizia già depositata si determina il valore complessivo del lotto in questione:

Lotto 8A-a = 1.100.000 €.

Lotto 8A-b	=	1.900.000 €.
Lotto 8A-c	=	1.750.000 €.
Lotto 8A-d	=	460.000 €.
Particella 378 Foglio 5 = 1987*1,074 €/mq.	=	2.134 €.
Particella 280 Foglio 5 = 2895*1,074 €/mq.	=	3.109 €.
Totale	=	5.215.243 €.

Che viene approssimato a 5.220.000 €. (cinquemilioniduecentoventimila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del "Lotto F"

7 - RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Si riporta di seguito la sintesi della stima dei lotti da sottoporre ad asta giudiziaria

Nome Lotto	Descrizione	Stima
Lotto "A"	Lotto 2A + p.lla 345F5 + P.lla 347F5	3.250.000 €
Lotto "B"	Lotto 5 + p.lla 409F5 + p.lla 410F5 + p.lla 411F5	15.520.000 €
Lotto "C"	Lotto 6-9+Lotto T1+LottoT2+p.lla403F5+p.lla405F5+p.lla406F5+p.lla407F5+p.lla284F5+p.lla407F5+p.lla284F5+p.lla286F5+p.lla229F5+p.lla232F5+p.lla271F5	3.670.000 €
Lotto "D"	Lotto Casa Colonica	350.000 €
Lotto "E"	Lotto 7-8+p.lla267F5+p.lla380F5+p.lla527F14+p.lla1354F14+p.lla1F14	9.750.000 €
Lotto "F"	Lotto 8A+p.lla378F5+p.lla280F5	5.220.000 €

In conclusione si ritiene necessario effettuare alcune precisazioni e evidenziare alcune particolarità per altro già inserite nella perizia già depositata:

- In data 31 Marzo 2014 il Comune di San Miniato ha adottato il Secondo Regolamento Urbanistico Comunale che, alla data attuale, non risulta ancora essere stato approvato e quindi non è ancora vigente. Sarà pertanto sempre compito di qualsiasi potenziale acquirente informarsi e verificare preventivamente presso il Comune di San Miniato la corrispondenza fra quanto assunto in perizia e gli strumenti urbanistici in quel momento vigenti. Nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui alle soprastanti stime (Vedi Allegato n.3) viene indicato per ogni particella la destinazione prevista sia dal Regolamento Urbanistico vigente che da quello adottato e tuttora in fase di approvazione.

- Con riferimento al lotto "C" si evidenzia che la stima del lotto 6-9 è stata effettuata sulla

base della previsione edificatoria contemplata dal Regolamento Urbanistico attualmente adottato ma non ancora vigente; pertanto il conseguimento del relativo titolo edilizio è subordinato non solo alla definitiva approvazione del Secondo Regolamento Urbanistico ma anche all'approvazione del piano di lottizzazione per il completamento del comparto previsto dalla scheda di assetto CT1; tale adempimento comporta, al di là dei tempi necessari, significativi oneri tecnici dei quali per altro si è tenuto conto nella stima del relativo lotto. In tale ottica potrebbe essere opportuno, nelle condizioni per la vendita degli altri lotti, inserire una clausola che vincoli gli assegnatari ad aderire, quanto meno formalmente, al nuovo piano di lottizzazione seppur senza trarne alcun utile né onere.

- Per gli edifici in corso di costruzione è stata presentata dal Curatore del Fallimento Santa Croce 2010 s.r.l. in data 18/02/2014 una specifica richiesta di proroga di due anni del termine del titolo edilizio in base alla L. 98/2013 art.30 comma 3 (vedi Allegato n.4); nonostante che il residuo termine di validità potrebbe essere utilizzato per la realizzazione delle opere, è tuttavia ragionevole ritenere che i tempi necessari per la vendita all'asta e la successiva assegnazione comporteranno una significativa riduzione del tempo utile per l'esecuzione delle opere; ragion per cui è stata richiesta, in data 28 Aprile 2015, una ulteriore proroga del termine di scadenza dei permessi di costruire che il Comune di San Miniato ha concesso per ulteriori due anni (vedi Allegato n.5). Pertanto allo stato attuale la situazione è la seguente:

- o **Edificio 7-8** - Permesso a Costruire n.07/647 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 784 del 13/12/2011 ed il cui termine dei lavori è stato prorogato al 13 Dicembre 2018
- o **Edificio 2A** - Permesso a Costruire n 08/322 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 337 del 13/05/2011 ed il cui termine dei lavori è stato prorogato al 13 Maggio 2018
- o **Edificio 8A-a** - Permesso a Costruire n. 08/559 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 338 del 13/05/2011 ed il cui termine dei lavori è stato prorogato al 13 Maggio 2018
- o **Edificio 8A-b** - Permesso a Costruire n. 08/557 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 336 del 13/05/2011 ed il cui termine dei lavori è stato prorogato al 13 Maggio 2018
- o **Edificio 8A-c** - Permesso a Costruire n. 08/560 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 335 del 13/05/2011 ed il cui termine dei lavori è stato prorogato al 13 Maggio 2018
- o **Edificio 8A-d** - Permesso a Costruire n. 08/561 e D.I.A. per ultimazione lavori n. 339

del 13/05/2011 ed il cui termine dei lavori è stato prorogato al 13 Maggio 2018

- I beni stimati fanno riferimento ad una lottizzazione convenzionata con il Comune di San Miniato, come da atto Notaio Rosselli del 16/12/2002 (rep. n° 24464) trascritto a Livorno il 13/1/2003 al reg. part. n° 359, che prevede a carico dei lottizzanti una serie di oneri fra cui la cessione gratuita al comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (art.4), da realizzarsi a pieno carico dai lottizzanti (art.5); anche l'efficienza e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria risulta a completo carico dei lottizzanti e dei loro aventi causa anche dopo la presa in consegna da parte del Comune delle opere stesse (art.12). Tali opere comprendono anche gli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico (per il quale è stato sottoscritto uno specifico atto d'obbligo). La convenzione, con scadenza decennale, è stata automaticamente rinnovata di tre anni in base alla L. 98/2013 art.30 comma 3 e pertanto a tutt'oggi essa risulta attiva fino al 16 Dicembre 2015; lo stesso dicasi per l'atto d'obbligo per le opere di mitigazione del rischio idraulico. Prima di tale scadenza i proprietari degli immobili costituenti la lottizzazione dell'Interporto potranno concordare con il Comune di San Miniato se richiedere una nuova proroga della suddetta convenzione oppure sottoscrivere una nuova convenzione, come per altro previsto dalla già citata scheda di assetto CT1 del Regolamento Urbanistico adottato.
- In merito al completamento delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare delle opere di mitigazione del rischio idraulico del comparto, si ricorda che l'art.10 della convenzione di lottizzazione prevede espressamente che il completamento ed il collaudo delle suddette opere costituisce requisito indispensabile per l'ottenimento del certificato di agibilità degli immobili non ancora completati.
- E' in corso di definizione la costituzione un "condominio" fra i soggetti proprietari degli immobili costituenti la lottizzazione dell'Interporto al fine di agevolare i rapporti con il Comune di San Miniato ed in particolare per adempiere agli obblighi previsti dalla già citata convenzione.

INDICE ALLEGATI

Allegato n. 29 – Rappresentazione grafica dell' individuazione dei lotti per la vendita dei beni di

proprietà [REDACTED]

Allegato n. 30 – Tabella riepilogativa delle caratteristiche dei lotti per la vendita dei beni di proprietà

[REDACTED]

Allegato n. 31 – Certificazione di destinazione urbanistica dei terreni

Allegato n. 32 – richiesta proroga di due anni del termine di validità dei titoli edilizi relativi agli immobili in corso di costruzione in base alla L. 98/2013 art.30 comma 3

Allegato n. 33 – Successiva proroga concessa dal Comune di San Miniato di ulteriori due anni del termine di validità dei titoli edilizi relativi agli immobili in corso di costruzione

Firenze 15/06/2015

In fede

Ing. Marco Bartoloni



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it