

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**SEZIONE CIVILE**  
**Giudice Delegato: Dott. Antonio Settembre**

**Concordato Preventivo N° 863/04**  
**INDUSTRIA DOLCIARIA IL CASTELLO**  
**DI PELACCHI ANDREA & C. SAS**

**Curatore Dott. Giuseppe Gonnelli**  
**C.T.U.: Arch. Cecconi Vanni**

Il sottoscritto Arch. Vanni Cecconi, con studio in Poggio a Caiano, via Concone 25, iscritto all'albo degli architetti delle provincie di Firenze e Prato al n° 5170 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato Dott. A. Settembre, per la stima dei beni immobili nella causa in oggetto.

**DESCRIZIONE DEI BENI**

La proprietà consiste in una serie di particelle di un terreno che si trova sul territorio del Comune di Castelfiorentino, provincia di Firenze. Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo incolto, di forma irregolare, posto su un terreno pianeggiante (vedere foto e cartografia allegate). Ha unico accesso dal resede dell'Industria Dolciaria Il Castello, tramite un piccolo ponte pedonale sul Rio Pietroso.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

I beni risultano registrati presso il Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
61	198	Bosco Misto	1	160	Euro 0,21	Euro 0,05
61	199	Semin. Arbor.	1	200	Euro 1,50	Euro 0,77
62	73	Pascolo		25	Euro 0,01	Euro 0,01
62	207	Semin. Arbor.	2	6283	Euro 37,32	Euro 19,47
62	209	Semin. Arbor.	2	7056	Euro 41,91	Euro 21,86
62	211	Bosco Ceduo	1	400	Euro 0,72	Euro 0,12

Tali beni risultano intestati all'Industria Dolciaria Il Castello di Pelacchi Andrea &C.

SAS con sede in Castelfiorentino, proprietà per 1000/1000.

#### CONFINI

Proprietà Bagnai, proprietà Immobiliare Rio Petroso, Proprietà Chiesi, Borgiotti, Ragni, salvo se altri o diversi.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Castelfiorentino i beni in oggetto sono inseriti in zona IUEP 2, Espansione Produttiva e sono individuati nella cartografia 1/2000 del Regolamento Urbanistico, carta D tavola della UTOE P5 CASENUOVE. Per maggiori dettagli vedere documentazione urbanistica allegata.

#### STIMA DEI BENI

Per quanto finora esposto, emerge la necessità di dover elaborare un adeguato procedimento conoscitivo al fine di individuare l'entità del valore di stima da attribuire al bene oggetto della presente perizia. Nella ricerca del più probabile valore di mercato, il C.T.U. ritiene di adottare il criterio sintetico-comparativo, che assume come parametro di base il valore di mercato riferito ad un immobile di medesime dimensioni, caratteristiche e/o utilizzazione, per determinare il valore ignoto di un altro bene oggetto di stima, anche quando questi parametri non sono individuabili con certezza.

I beni in oggetto sono indicati nel P.R.G. come parte di una zona per insediamenti produttivi, ma ancora non esiste un piano di lottizzazione o una progettazione di tale area, per cui ancora non si sa cosa fisicamente verrà costruito su di essi. Pertanto il valore commerciale a metro quadro sarà riferito ad un valore medio di tutta l'area interessata dal piano (vincoli compresi).

Dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare il parametro del metro quadro (mq) come quello più consono dal fine di giungere al più probabile valore di mercato. Il valore intrinseco si ricava quindi moltiplicando la superficie complessiva del bene, anche potenziale o vincolata per il prezzo unitario a mq. effettivamente pagato per beni simili. Da suddetta ricerca il C.T.U. ha evidenziato un valore medio di mercato di **Euro 65,00 a metro quadro**.

Pertanto si avrà:

Foglio	Particella	Superficie mq
61	198	160
61	199	200
62	73	25
62	207	6283
62	209	7056
62	211	400

**Superficie Totale mq 14.124**

**mq 14.124 ad Euro/mq 65,00 = TOTALE Euro 918.060,00**

#### CONCLUSIONI

Il C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica.

Firenze li 14-06-2004

In fede, il C.T.U. Dott. Arch. Vanni Cecconi

#### **Allegati:**

- Documentazione Catastale:
  - visure,
  - estratto di mappa 1/2000,
- Documentazione Urbanistica:
  - Certificato di Destinazione Urbanistica ed allegati,
  - copia Carta D 1/2000 UTOE 5P CASENUOVE,
- Documentazione fotografica.