

PERIZIA ESTIMATIVA**OGGETTO:**

Terreno edificabile in Campi Bisenzio (FI).

Il sottoscritto Geom. Gabriele Majonchi, Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia al n°4159/13, con studio in Firenze Via Attilio Vallecchi n.22, ha ricevuto in data 29/04/2015 dalla Dott.ssa Manuela Olastri nella sua qualità di Liquidatore giudiziale della società in oggetto, l'incarico professionale *"di redigere una valutazione peritale in ordine al terreno di proprietà della società con individuazione del presumibile valore di mercato."*

Effettuate le necessarie visure, accertamenti e sopralluoghi, il sottoscritto precisa quanto segue.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è un appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Campi Bisenzio, ed ubicato nella zona compresa fra la Via Bruno Buozzi, Via delle Viole e l'Autostrada "A1". Il terreno stesso, di forma trapezoidale, ha una superficie catastale complessiva di mq. 6618.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il terreno è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze, nel Catasto Terreni del Comune di Campi Bisenzio, Foglio di mappa 21, particella 465, seminativo/arborato di classe 2^a, superficie catastale di are 66 e centiare 18, R.D. Euro 35,17 R.A. Euro 15,38.

La particella di terreno suddetta risulta intestata, per carenza di volture, alla società [redacted] (erroneamente indicata come [redacted] per la quota di 6/16 di proprietà, e ad altri soggetti per le restanti quote.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto alla società [redacted] con [redacted] con i seguenti Atti di compravendita:

- Atto Notaio Pansa Longobardo Valeria del 07/09/2001 Rep.46148 Racc.2904, registrato a Empoli il 11/09/2001 al N.597 Serie IIV, e trascritto a Firenze in data 12/09/2001 al N.20882 di Reg. Part. Con tale Atto la società [redacted] acquistava la quota di 6/16 di proprietà del bene immobile in questione (con la consistenza originaria di 7800 mq. catastali).
- Atto Notaio Marrese Antonio del 12/06/2006 Rep.110986 Racc.8342, registrato a Pistoia il 14/06/2006 al N.2672 Serie 1T, e trascritto a Firenze in data 15/06/2006 al N.17336 di Reg. Part. Con tale Atto la società [redacted] S.r.l. acquistava la residua quota di 10/16 di proprietà del bene immobile in questione, divenendone piena proprietaria.

Successivamente, con Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità del Prefetto di Firenze Rep. 6615 del 03/03/2007, trascritto a Firenze il 24/04/2007 al R.P. N.10840, parte del terreno (particella catastale 2270 di mq. 1182, derivata da frazionamento) veniva trasferita alla società [REDACTED]

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo i vigenti strumenti urbanistici del Comune di Campi Bisenzio, il terreno in esame è classificato come segue:

Piano Strutturale approvato con Atto C.C. n.122 del 27/09/2004 e Varianti P.S. (Adozione Del. C.C. n.65 del 14/04/2003):

UTOE 5- Zona B4 Sottosistema delle aree edificate trasformabili (Art.25).

Regolamento Urbanistico Comunale approvato con Delibera C.C. n.90 del 20/07/2005 (Adozione Delibera C.C. n.201 del 02/12/2004) e successive Varianti (Variante N.3 approvata con Del. C.C. 118 del 13 ottobre 2008) e Variante approvata con delibera C.C. 148 del 03.10.2012):

Zona BC – Zone di completamento residenziale complesse (Art.118 NTA): Aree inedificate destinate all'edificazione ad uso prevalentemente residenziale all'interno dei perimetri di cui all'Art.117. Area soggetta a P.M.U. o Piano Attuativo (Artt.11 e 13 NTA).

Per tali zone, sono da considerare i seguenti parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità territoriale IT: mc/mq 0,50 (usi residenziali)

Indice di fabbricabilità territoriale IT: mc/mq 0,50 (altri usi)

Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti: ml.10

Altezza massima H: ml.13,50

Rapporto di copertura RC: 40%

Rapporto di permeabilità RP: 25%

Il terreno è in parte destinato a parcheggi pubblici (Art.138 NTA) ed è soggetto per circa 1/3 a vincolo di totale inedificabilità per l'adiacenza con la sede autostradale, con riduzione degli indici del 90% (Art.12).

STIMA DEL TERRENO

Il lotto di terreno in oggetto, di forma regolare e pianeggiante, è ubicato fra Via Bruno Buozzi e Via delle Viole, in buona posizione urbanizzata, di comodo accesso e limitrofo a zona residenziale già edificata.

Pertanto, il terreno stesso è posto in prossimità della viabilità autostradale, e ciò, a causa del sopracitato vincolo di inedificabilità, ne determina una sensibile riduzione della capacità edificatoria. Inoltre, come precisato in precedenza, il lotto di terreno ricade in area soggetta a P.M.U. o Piano Attuativo, il cui perimetro comprende all'interno anche ulteriori terreni di altre proprietà.

Per la stima si è quindi ritenuto equo applicare il metodo sintetico comparativo, applicando alla superficie del lotto di terreno in questione, ridimensionata per le limitazioni urbanistiche sopracitate, un valore unitario teorico, mediamente ipotizzabile per beni analoghi. Tale valore è stato ottenuto facendo riferimento a quotazioni medie rilevate da pubblicazioni e/o agenzie pubbliche e private specializzate del settore, ai valori venali stabiliti dal Comune per le aree edificabili ai fini IMU, ed alle informazioni assunte per compravendite di beni similari in zona.

Pertanto, tenuto conto di tutto quanto sopra, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, e considerando il bene libero da occupanti a qualsiasi titolo, si ritiene che il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, sia da stimare in un importo così ottenuto:

Superficie catastale complessiva del lotto di terreno: mq. 6618

Superficie interessata da vincolo autostradale: mq. 2220 circa (in parte destinata a parcheggi pubblici, circa 400 mq).

Superficie teorica del lotto di terreno:

$\text{mq. } 4398 (6618-2220) + \text{mq. } 1820 (2220-400) \times 0,10 = \text{mq. } 4580$

Valore unitario teorico medio: 110,00 Euro/mq.

Valore di stima: $\text{mq. } 4580 \times 110 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 503.800,00$

o più semplicemente, arrotondato a **Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00)** come più probabile valore di mercato del bene immobile in questione, da considerare a corpo e non a misura.

Geom. Gabriele Majonchi



Firenze, 15 Maggio 2015

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Estratto Tavola RUC e Mappa catastale
- 3) Certificato catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it