

Arch. Damiano Lensi

*lensidamiano@libero.it*

cell. +39.335/7048342

via B. Ammannati, 4 - 50053 - EMPOLI (FI) Tel. e fax 0571/74022



# Relazione di stima

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
FALLIMENTO  
DITTA**

**REGISTRO FALLIMENTI: 63/14**

***RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI TERRENI***

***LOTTO UNICO***

**Comune di Firenze (FI)**

**via Salimbene**



Indice - Relazione di stima - Registro fallimenti Proc. 63/14.

Identificazione del bene in oggetto.....	pag. 03
Descrizione generale.....	pag. 05
Descrizione.....	pag. 05
Consistenza.....	pag. 08
Rappresentazione catastale.....	pag. 08
Provenienza.....	pag. 09
Trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 09
Stato di possesso degli immobili.....	pag. 09
Regime impositivo.....	pag. 10
Valori di stima.....	pag. 10
Valutazione.....	pag. 10
Determinazione del prezzo a base d'asta.....	pag. 11
Descrizione sintetica del bene.....	pag. 13

Indice allegati :

- documentazione catastale (visure, estratto di mappa);
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- dichiarazione notarile sulle trascrizioni.

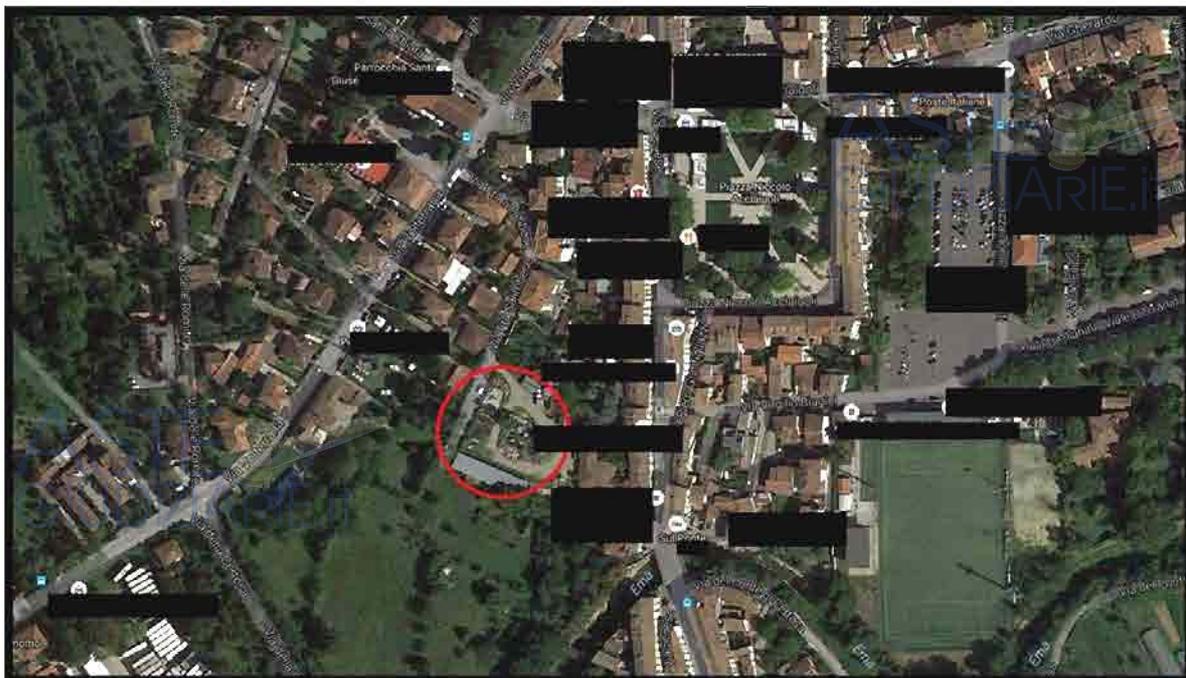
## IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN OGGETTO



Vista aerea della città di Firenze. I terreni oggetto di stima sono ubicati nell'area contrassegnata dal circoletto rosso.



Vista aerea ravvicinata, dalla quale si può apprezzare meglio la posizione rispetto alla frazione Galluzzo.



Vista di dettaglio del contesto in cui si inseriscono i terreni.



## DESCRIZIONE GENERALE

I terreni, oggetto della presente stima, sono ubicati nella zona del Galluzzo, frazione a sud - ovest rispetto al centro di Firenze. Il Galluzzo fu Comune autonomo dal 1881 fino al 1931, con soppressione formale nel 1928, quando con il Regio Decreto 2562 1/11/1928, che prevedeva l'espansione del territorio comunale fiorentino, una parte fu assegnata al comune di Firenze (il capoluogo comunale e le frazioni di San Felice ad Ema e Cascine del Riccio); un'altra al neonato comune di Scandicci (già Casellina e Torri fino alla stessa data) con la frazione di Giogoli; una terza al comune di Bagno a Ripoli (campagna di Grassina) e la restante parte andò a formare l'attuale comune di Impruneta. Ad oggi il Galluzzo fa parte del Quartiere 3 Gavinana - Galluzzo.

## DESCRIZIONE

I terreni, oggetto della presente stima, sono situati in fondo alla via Frà Salimbene, strada senza sfondo, sulla sinistra per chi arriva dalla via Volterrana. Le particelle interessate formano un appezzamento di terreno di forma trapezoidale con una superficie complessiva di circa mq 2.797 ricadenti in "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68" e nel "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA)".

L'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Mentre il sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema sono le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema dei fiumi Arno e Greve e del torrente Ema, interessate dall'invariante strutturale "i fiumi e le valli". Sono ambiti di valore naturale, ambientale e paesaggistico e costituiscono i principali corridoi della rete ecologica rappresentando una fondamentale risorsa in termini di "serbatoi di biodiversità", dotazione territoriale e opportunità di fruizione. Il sub-sistema comprende:

- parti di territorio a prevalente destinazione agricola, in particolare lungo il torrente Ema;

- parti di territorio dedicate ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero (verde pubblico/parchi/impianti sportivi), compreso il Parco storico delle Cascine.

Si precisa comunque che, a dispetto del fatto che i terreni ricadono in "zona B", il Regolamento Urbanistico definisce queste aree come "*spazio residuale*" (art. 15) cioè aree residue non edificate all'interno degli ambiti insediativi urbani non direttamente relazionati ad edifici.

Gli spazi residuali devono rimanere ineditati e privi di qualsiasi manufatto coperto e possono essere dedicati alle seguenti funzioni ed attività private:

- parcheggi di superficie a condizione che abbiano:

- o una corretta accessibilità dalla strada pubblica;
- o il 50% della superficie permeabile ed almeno la metà di questa destinata a verde;
- o alberatura di alto fusto nella misura di 1 esemplare ogni 2 posti auto.

- rimessaggi e depositi a cielo aperto, ivi comprese le esposizioni di merci ed esclusi i depositi per materiali edili, a condizione che abbiano:

- o una corretta accessibilità dalla strada pubblica;
- o il 50% della superficie permeabile ed almeno la metà di questa destinata a verde;
- o opportune schermature in relazione alla tipologia del deposito.

Qualora nello spazio residuale insistano manufatti esistenti privi di propria autonomia funzionale come definita al comma 1, questi possono essere demoliti e ricostruiti anche accorpandoli entro i limiti della Sc esistente con altezza massima in gronda di 2.20 m, ed utilizzati a servizio delle attività insediabili.

Non è consentita la permanenza delle attività provvisoriamente autorizzate e convenzionate dal Comune sulla base della previgente disciplina urbanistica (PRG). Esse devono essere rimosse entro e non oltre un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico.

È sempre ammesso l'accorpamento degli spazi residuali agli edifici ed ai resedi esistenti.

Si fa inoltre presente che sulle particelle 351 e 352 insiste una grossa tettoia (oltre che ad una grossa quantità di materiale ed attrezzatura edile), mentre sulla particella 439 insiste una costruzione in muratura. Per entrambe le costruzioni non sono state trovate, dal Comune di Firenze, pratiche edilizie che ne legittimino la presenza. Risultano quindi, per le informazioni ricevute, abusive. Detto questo, ai fini del calcolo delle superfici, verranno considerate come se fossero libere da tali manufatti.

Infine mi sento di precisare che la particella confinante con quelle oggetto di stima, intestata alla stessa Ditta, potrebbe, in caso di vendita, rimanere interdetta. Quindi stando così le cose deve essere considerata la necessità di inserire un diritto di passo pedonabile e carrabile a favore di quest'ultima.

- **Terreno n°1\_Foglio n°153 - part.276** di forma trapezoidale posto lungo la via Frà Salimbene, della superficie catastale di mq 1.070 ricadente nel:
  - "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68";
  - "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA).
- **Terreno n°2\_Foglio n°153 - part.351** di forma rettangolare posto lungo la via Frà Salimbene, della superficie catastale di mq 800 ricadente nel:
  - "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68";
  - "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA).
- **Terreno n°3\_Foglio n°153 - part.352** di forma trapezoidale, posto lungo la via Frà Salimbene, della superficie catastale di mq 870, ricadente nel:
  - "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68";
  - "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA).
- **Terreno n°4\_Foglio n°153 sub.439** di forma poligonale, posto lungo la via Frà Salimbene, della superficie catastale di mq 57, ricadente interamente nel:
  - "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68";
  - "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA).



Individuazione delle particelle sulla mappa del territorio.

### CONSISTENZA

<b>Terreno n°1 - (particella 276)</b>	Via Salimbene_lato strada	mq	1.070
<b>Terreno n°2 - (particella 351)</b>	Via Salimbene_lato strada	mq	800
<b>Terreno n°3 - (particella 352)</b>	Via Salimbene_lato interno alla prop.	mq	870
<b>Terreno n°4 - (particella 439)</b>	Via Salimbene_lato interno alla prop.	mq	57

### RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Comune di Firenze

Le unità risultano correttamente intestate alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] nel foglio di mappa 153:

	Particella	Qualità	Clas.	Sup. mq	R. Domin.	R. Agrario
<b>Terreno 1</b>	p.lla 276	seminativo arborato	2	1070	4,97	1,93
<b>Terreno 2</b>	p.lla 351	seminativo arborato	2	800	3,72	1,45
<b>Terreno 3</b>	p.lla 352	seminativo arborato	2	870	4,04	1,57
<b>Terreno 4</b>	p.lla 439	Fu d accert		57	-	-

Per particolari vedere la documentazione catastale allegata.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## PROVENIENZA

I terreni oggetto di stima sono pervenuti alla

seguinte modo:

- con atto del Notaio Barnini Claudio del 13 aprile 2006 rep. 258.909 raccolta n°14.118, registrato a Firenze il 14 aprile 2006 al n°958 trascritto a Firenze il 27 aprile 2006 al n°11.453 di registro particolare la società

è stata fusa mediante incorporazione nella società

- con il medesimo atto ai rogiti del Notaio Claudio Barnini del 13 aprile 2006 repertorio n°11.454 di registro particolare la società

è stata trasformata in società per azioni con la nuova ed attuale denominazione mantenendo la stessa sede sociale ed il codice fiscale.

## TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ammissione al concordato preventivo trascritto a Firenze in data 24 settembre 2013 al n°18.271 di registro particolare a favore dei creditori dell'impresa

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Firenze in data 03 giugno 2014 al n°12.413 di registro particolare a favore dei creditori dell'impresa

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 27/02/2017, i beni risultano liberi (è comunque presente una grande quantità di materiale edile), e quindi nella piena disponibilità.

## REGIME IMPOSITIVO

Per i terreni oggetto della presente relazione di stima l'operazione è sottoposta ad IVA e soggetti ad imposta di registro.



## VALORI DI STIMA

L'espressione numerica che quantifica il valore unitario da attribuire all'oggetto da stimare per una base d'asta deve considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto a seguito di sopralluogo, deve tener presente e sondare il mercato immobiliare di zona, deve tener conto e analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare, considerandone gli aspetti nella sua più completa totalità, ma soprattutto deve tenere di conto che esiste una differenza tra valore libero di mercato e valore per una base d'asta.

Il valore di mercato è l'espressione numerica dove la domanda e l'offerta si incontrano dopo che ognuna delle parti abbia contrattato le proprie esigenze, dove l'acquirente prende coscienza del bene, concorda la data di immissione in possesso e stabilisce le modalità di pagamento, magari avvalendosi di erogazione di fondi da parte di enti finanziatori dando il bene stesso in garanzia.

Il macro valore di riferimento, tenuto conto della attuale situazione statica del mercato, con tendenza alla riduzione dei prezzi dovuta principalmente alla grande diminuzione della domanda, relativo al secondo semestre del 2016 può essere espresso pari a

€/mq 250,00 di terreno a destinazione parcheggi/rimessaggi



## VALUTAZIONE

Gli elementi utili alla valutazione sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie nonché l'appetibilità del bene.





Il sottoscritto stimatore ritiene di applicare il 15% ottenendo così i seguenti valori:

	Valore di mercato	Riduzione per valore a base d'asta	Valore a base d'asta
Terreno 1	€ 139.000,00	20% € 27.800,00	€ 111.200,00
Terreno 2	€ 104.000,00	20% € 20.800,00	€ 83.200,00
Terreno 3	€ 113.000,00	20% € 22.600,00	€ 90.400,00
Terreno 4	€ 7.400,00	20% € 1.480,00	€ 5.920,00
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 290.720,00</b>

Empoli, li 24/03/2017



  
 Arch. Damiano Lenzi





## DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

I terreni oggetto della presente stima sono situati in fondo alla via Frà Salimbene, strada senza sfondo, sulla sinistra per chi arriva dalla via Volterrana. Le particelle interessate formano un appezzamento di terreno di forma trapezoidale con una superficie complessiva di circa mq 2.797 ricadenti in "Ambito dell'insediamento recente (zona B) art. 68" e nel "Sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema (art. 56 NTA)".

L'ambito dell'insediamento recente individua la parte dell'insediamento urbano di più recente formazione cresciuto per successive addizioni o interventi unitari caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale consolidato. Sono presenti all'interno di questo ambito tessuti specializzati a prevalente destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Mentre il sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema sono le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema dei fiumi Arno e Greve e del torrente Ema, interessate dall'invariante strutturale "i fiumi e le valli". Sono ambiti di valore naturale, ambientale e paesaggistico e costituiscono i principali corridoi della rete ecologica rappresentando una fondamentale risorsa in termini di "serbatoi di biodiversità", dotazione territoriale e opportunità di fruizione. Il sub-sistema comprende:

- parti di territorio a prevalente destinazione agricola, in particolare lungo il torrente Ema;
- parti di territorio dedicate ad attrezzature per lo sport ed il tempo libero (verde pubblico/parchi/impianti sportivi), compreso il Parco storico delle Cascine.

Si precisa che sulle particelle 351 e 352 insiste una grossa tettoia (oltre che ad una grossa quantità di materiale ed attrezzatura edile), mentre sulla particella 439 insiste una costruzione in muratura. Per entrambe le costruzioni non sono state trovate, dal Comune di Firenze, pratiche edilizie che ne legittimino la presenza. Risultano quindi, per le informazioni date dal Comune, abusive.

La rappresentazione catastale identifica esattamente lo stato dei luoghi ed è individuata nel Comune di Firenze (FI) nel Foglio 153 dalla p.lla 276, p.lla 351, p.lla 352, p.lla 439.

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 27/02/2017, i beni risultano liberi (è comunque presente una grande quantità di materiale edile), e quindi nella piena disponibilità.

