

GIANNA BRIGANTI ARCHITETTO

Via dei Giandonati 2 50014 Firenze cell 3355414909 Via B.Buozzi 18 59100 Prato
Tel.0574/ 575024 fax 0574/ 575431 e-mail bri.fa@libero.it PEC gianna.briganti@pec.architettifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

CONCORDATO PREVENTIVO

La sottoscritta, Arch. Gianna Briganti , iscritta all' Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883, con studio in Firenze, Via dei Giandonati 2, su incarico del Giudice Dott.ssa Pompei , ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili di cui all'incarico , realizzando la documentazione fotografica allegata e ha proceduto all' esame di tutti gli elementi necessari alla stima al fine di svolgere al meglio l'incarico ricevuto .

OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono i seguenti :

- 4) **Provincia di Lucca , Comune di Galliciano , loc. La Rena
Via della Rena / Via G. Bartolini , terreno edificabile ,
piena proprietà della**

Di seguito verrà descritto il bene con le specifiche caratteristiche che il CTU ritiene dover evidenziare ai fini della stima .

I criteri di stima verranno esposti nel capitolo finale seguiti dai valori applicati con la relativa stima .

Nella tabella allegata vengono indicate le superfici e le operazioni eseguite .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**4) TERRENO EDIFICABILE AD USO ARTIGIANALE/PRODUTTIVO ,
VIA DELLA RENA / VIA G. BARTOLINI , LOC. LA RENA ,
GALLICANO (LU)**



Individuazione e descrizione del bene oggetto di stima :

Il terreno , di cui l' oggetto di stima è porzione , si trova in prossimità dell' importante arteria sovracomunale Strada Provinciale n° 20 Lodovica, cioè la direttrice che proviene da Lucca e attraversa la Garfagnana collegandone tutti i centri più importanti . Si trova anche in prossimità del nuovo ponte sul Fiume Serchio .Il terreno è già urbanizzato, dotato di strade e sottoservizi . L' accesso è sulla Via G. Barontini .

Pur essendo Gallicano un piccolo centro , la posizione di questo terreno in rapporto alla viabilità di fondovalle è ottima e le vie di accesso sono ampie e possono consentire il passaggio anche di mezzi di notevoli dimensioni . Inoltre nelle immediate vicinanze vi sono costruzioni molto recenti a destinazione commerciale/direzionale e artigianale con spazi di parcheggio e manovra .

Ai fini della stima viene indicato nell'allegata tabella il lotto di terreno ad uso artigianale/produttivo con le relative superfici

Identificazione catastale

Il terreno oggetto della stima è identificato al N.C.T del Comune di Gallicano nel foglio di mappa 1 dalle seguenti particelle :

- 1) part. 12303 , ente urbano , consistenza mq 1.236,00
- 2) part. 12609 , ente urbano , consistenza mq 70,00,
- 3) part. 12435 , ente urbano , consistenza mq 638,00
- 4) part. 12595, ente urbano , consistenza mq 134,00
- 5) part. 12400 , relitto stradale mq 10, proprietà 1/1
- 6) part. 12402 , prato, mq 204, redd.domin. € 0,89,redd. agr. € 0,63 , proprietà 1/1
- 7) part. 12597 , seminativo arborato, mq 1.226, redd.domin. € 2,79, redd. agr. € 1,90 proprietà 1/2
- 8) part. 12607 , seminativo arborato , mq 294, redd.domin. € 0,67, redd. agr. € 0, 46 proprietà ½
- 9) part. 12592 , seminativo arborato , mq 32, redd.domin. € 0,07, redd. agr. € 0, 05 proprietà ½



- 10) part. 12606 , prato , mq 9, redd.domin. € 0,06, redd. agr. € 0,03 proprietà ½
- 11) part. 12594 , seminativo arborato , mq 10, redd.domin. € 0,02, redd. agr. € 0,02
proprietà ½
- 12) part. 12600 , seminativo arborato , mq 75, redd.domin. € 0,21, redd. agr. € 0, 29
proprietà 1/2
- 13) part. 12611 , prato , mq 1, redd.domin. € 0,01, redd. agr. € 0,01 proprietà ½
- 14) part. 12590 , seminativo irr. , mq 66, redd.domin. € 0,18, redd. agr. € 0,09
proprietà ½
- 15) part. 12423 , prato , mq 117, redd.domin. € 0,73, redd. agr. € 0, 39 proprietà ½
- 16) part. 12419 , prato , mq 80, redd.domin. € 0,29, redd. agr. € 0, 23 proprietà 1/2
- 17) part. 12427 , prato , mq 128, redd.domin. € 0,72, redd. agr. € 0, 50 proprietà ½
- 18) part. 12428 ,prato , mq 104 redd.domin. € 0,64, redd. agr. € 0, 35, proprietà ½
- 19) part. 12416 , seminativo arborato , mq 874, redd.domin. €2,44, redd. agr. € 3,39
proprietà ½
- 20) part. 12591 , seminativo arborato , mq 928, redd.domin. € 2,16, redd. agr. € 1,44
proprietà 1/1
- 21) part. 12602 , seminativo arborato , mq 2.132, redd.domin. € 5,5, redd. agr. € 2,75
proprietà 1/1
- 22) part. 12608 , seminativo arborato , mq 12, redd.domin. € 0,03, redd. agr. € 0,02
proprietà 1/1
- 23) part. 12605 ,prato, mq 18, redd.domin. € 0,11, redd. agr. € 0,06 proprietà 1/1
- 24) part. 12610 , prato , mq 3, redd.domin. € 0,01, redd. agr. € 0,02 proprietà 1/1
- 25) part. 12589 , seminativo arborato , mq 852, redd.domin. € 2,38, redd. agr. € 1,10
proprietà 1/1
- 26) part. 12406 , prato , mq 36, redd.domin. € 0,13, redd. agr. €0,10 proprietà ½
- 27) part. 12593 , seminativo arborato , mq 1.078, redd.domin. € 2,51, redd. agr. € 1,67
proprietà 1/1
- 28) part. 12426 , prato , mq 159, redd.domin. € 0,90, redd. agr. € 0,62, proprietà 1/1
- 29) part. 12424 , prato , mq 279, redd.domin. € 1,73, redd. agr. € 0,94 proprietà 1/1

30) part. 12430 , seminativo arborato , mq 167, redd.domin. € 0,38, redd. agr. € 0,26
proprietà ½

31) part. 12431 , seminativo arborato , mq 1.283 , redd.domin. € 2,92, redd. agr. € 1,99
proprietà 1/1

32) part. 12603 , seminativo arborato , mq 308, redd.domin. € 0,86, redd. agr. € 0,40
proprietà ½

33) part. 12429 , prato , mq 127, redd.dom. 0,79 , redd.agr. 0,43 proprietà 1/1

Si segnala che le particelle 12595,12435 di proprietà 50% [redacted] 50% [redacted] e le particelle 12303,12609 di proprietà 100% [redacted] passate all'Ente Urbano , risultano non correttamente intestate per carenza di volture degli atti di compravendita da [redacted]

Situazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Galliciano il 17/2/2015 al n° 10/2015 (vedi allegato) inserisce il terreno di proprietà di [redacted] in area definita “ insediamento produttivo recente all'interno dell'area in normativa specifica , con identificazione grafica “1PP”. Risultano già eseguite le opere di urbanizzazione relative alle strade e ai sottoservizi .

Fu approvato con delibera del Comune di Galliciano n° 16 del 27/4/2001 un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica . Con un successivo progetto di massima planivolumetrico del 2004 sono stati individuati all'interno del comparto i lotti edificabili, le aree destinate alla viabilità , ai parcheggi ecc. Il Piano prevede la realizzazione di tre lotti a destinazione artigianale /produttiva . In base alla Relazione allegata al Piano Particolareggiato , sul lotto “A” di piena proprietà dell' [redacted] , a fronte di una superficie effettiva di mq 8.440,00 sarà possibile realizzare una superficie di mq 5.239,60 e un volume di mc 33.345, 28.

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali e peculiari del terreno si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- la posizione in relazione ai centri abitati nei quali è ubicato il terreno, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate ;

- i parametri dimensionali calcolati sinteticamente in base alle indagini e verifiche effettuate, e la valutazione della capacità edificatoria in base alla documentazione urbanistica esaminata ;
- l'applicazione dei valori ritenuti adeguati con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile ;
- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;
- in particolare il CTU ha ritenuto di valutare in generale il valore riferito al mq , tenendo conto del fatto che le opere di urbanizzazione risultano già realizzate , applicato alla superficie del lotto " A" come da calcolo nella tabella ;

I valori di stima applicati sono i seguenti :

€ 95,00/mq per la superficie del lotto edificabile pari a mq 8.440,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 801.800,00

CONCLUSIONI

Visti gli atti, eseguiti i sopralluoghi, consegno la presente relazione , rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario .

Prato, 27 marzo 2015

In fede

Arch. Gianna Briganti

ALLEGATI :

Visure catastali aggiornate

Certificato di Destinazione Urbanistica