

Geometra Gianni Ciabattini

Via Brunetto Latini, 2/r

50133 - Firenze

gianni@studiociabattini.it

Firenze, 24 settembre 2020

Concordato Preventivo n° 43/2015

Società

Giudice Delegato: dott. Cristian Soscia

Liquidatore: dott. Massimo Cambi

RELAZIONE TECNICA

Redatta dal geometra Gianni Ciabattini con studio in Firenze – Via Brunetto Latini n° 2/r e iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 3585/12, su incarico del Tribunale di Firenze – Ufficio Fallimenti depositato in data 9 dicembre 2016.

LOTTO 19

Terreno agricolo in comune di San Miniato (PI) – loc. La Scala - Via traversa del Poderaccio della Via del Palagetto

DESCRIZIONE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Quota del 100% di un appezzamento di terreno agricolo in comune di San Miniato (provincia di Pisa) – località La Scala con accesso dalla strada vicinale traversa del Poderaccio che si diparte dalla Via del Palagetto; il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 15050 (1 ha, 50 are, 50 ca) interamente pianeggiante e diviso sostanzialmente in due porzioni, di cui la parte principale di mq. 12020 coltivata a seminativo e quella più piccola di mq. 3030 coltivata a vigneto.

Confini del lotto (da Nord in senso orario):

strada vicinale traversa del

Poderaccio, s.s.a.

Secondo quanto riferito dalla Società cedente non esistono contratti di affitto o comodato in essere; si precisa inoltre che l'appezzamento di terreno viene trasferito con tutte le servitù attive e passive esercitate o subite, in particolare con la servitù passiva di passaggio trascritta il 03.04.1986 al n° 2529 e con gli obblighi del Consorzio idraulico. Si precisa infine che, esterna alla particella seppure assai prossima, si trova un traliccio dei cavi dell'energia elettrica; il passaggio aereo dei cavi non dovrebbe interessare il terreno in oggetto (vedi documentazione fotografica).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di San Miniato l'appezzamento di terreno, correttamente intestato, risulta così identificato e censito:

foglio di mappa 19 particella n° 30 suddivisa in due porzioni, di cui la porzione AA – in qualità vigneto di 1° classe - sup. mq 3030 – R.D. € 29,11 – R.A. € 20,34 mentre la porzione BB in qualità seminativo di 1° classe - sup. mq 12020 – R.D. € 86,60 – R.A. € 55,87

PROVENIENZA

Alla Società attualmente proprietaria il terreno nella odierna consistenza è pervenuto per acquisto con atto Notaio Roberto Rosselli del 04.05.2001 rep. 21721 raccolta n° 6837, registrato a San Miniato in data 22.05.2001 al n° 432

CRITERIO DI STIMA

Per poter correttamente stabilire il valore di mercato del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno procedere con il metodo della stima diretta per comparazione con beni simili o ad essi assimilabili, transati recentemente o comunque in periodi che per condizioni economiche e di mercato, possano essere assunti quali elementi di raffronto. In particolare l'operazione di comparazione prende in esame tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci, ma risultano fondamentali i seguenti elementi:

- destinazione urbanistica e caratteristiche;
- caratteristiche della zona ove i terreni sono ubicati, sua vicinanza e disponibilità di accesso, collegamenti e servizi.

Si tratta di un terreno agricolo pianeggiante della superficie di circa un ettaro e mezzo in una zona agricola a meno di due chilometri in linea retta dal centro dell'abitato di San

Miniato Basso e a un chilometro dalla Strada Statale 67; a poche decime di metri di distanza dall'appezzamento corre la S.G.C. Fi-Pi-Li, il terreno è sostanzialmente equidistante dagli svincoli di San Miniato e Empoli Ovest.

Il terreno è adatto alla coltivazione, la porzione coltivata a vigneto non è più curata. Allo stato attuale il regolamento urbanistico non prevede possibilità edificatoria, trattandosi di terreno agricolo e fascia di rispetto del nastro stradale.

Il valore unitario attribuito al terreno è stato determinato tenendo conto dei valori agricoli medi e dalla comoda accessibilità e dell'esperienza .

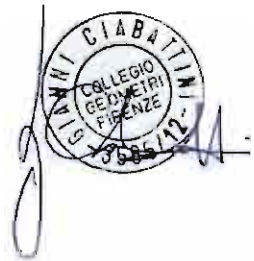
DETERMINAZIONE DEL VALORE

Trattandosi di terreni seminativi e a vigneto si stima, in base alla comodità di accesso, alle condizioni attuali ed alla suscettibilità di diversa destinazione, un valore mediato di € 35.000 ad ettaro (€ 3,50/mq)

Terreno mq 15050 x € 3,50 = € 52.675,00

Arrotondato prudenzialmente a € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it