

Geometra Gianni Ciabattini

Via Brunetto Latini, 2/r

50133 - Firenze

gianni@studiociabattini.it

Firenze, 20 novembre 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 21

Terreno agricolo in comune di Scandicci – loc. Olmo - Via di Rinaldi – Via delle Fonti

DESCRIZIONE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Quota del 100% di un appezzamento di terreno agricolo in comune di Scandicci – località Olmo, con accesso dalla Via di Rinaldi; il terreno ha una superficie catastale complessiva di mq. 6558 (65 are, 58 ca) non recintato, sostanzialmente pianeggiante e incolto ma più basso della viabilità circostante. Il terreno è diviso in due porzioni non contigue, di cui la parte minore di mq. catastali 625 confina con la Via di Rinaldi, e quella più grande della superficie catastale nominale di mq. 5933 è attestata lungo la Via delle Fonti, ma priva di accesso diretto dalla strada.

L'accesso carrabile ai terreni in questione avviene esclusivamente attraverso una striscia di terreno di proprietà della Regione Toscana che inizia dalla Via di Rinaldi.

Confini della porzione piccola (particella 323) Via di Rinaldi, Regione Toscana su più lati.

Confini della porzione grande (particelle 185 e 186) Via delle Fonti, Regione Toscana, XXX, 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 della servitù di elettrodotto a favore di ENEL SpA (atto Notaio Gasparotti del 30.10.1996 rep. 7801).

Si precisa che i terreni in oggetto non sono attraversati da cavi aerei e non ci sono tralicci installati.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Al Catasto Terreni del Comune di Scandicci gli appezzamenti di terreno, correttamente intestati, risultano identificati e censiti nel foglio di mappa 10 dalle particelle:

185 - qualità prato arborato di classe unica - sup. mq 854 – R.D. € 2.87 – R.A. € 2.43

186 - qualità seminativo irriguo di classe 3 - sup. mq 5079 – R.D. € 28.85 – R.A. € 26.23

323 - qualità seminativo irriguo di classe 3 - sup. mq 625 – R.D. € 3.55 – R.A. € 3.23

PROVENIENZA

Alla Società attualmente proprietaria il terreno nella in maggiore consistenza è pervenuto per acquisto con atto autenticato Notaio Caramia in data 25.11.2002 – rep. 93371 – raccolta 22499.

Con atto di cessione bonaria ai rogiti notaio Ghinassi rep. 40859 del 11.10.2012 una parte del terreno è stata ceduta alla Regione Toscana.

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 non coltivato della superficie di circa mq 6500 in una zona agricola a circa 700 m. in linea retta dalla Via Pisana e facilmente raggiungibile anche dalla S.G.C. Fi-Pi-Li.

Il terreno non è edificabile ma può essere adatto alla coltivazione; allo stato attuale il terreno è ricompreso nell'ambito di mitigazione del pericolo idraulico sul torrente Vingone.

Il valore unitario attribuito al terreno è stato determinato tenendo conto dei valori agricoli medi, della accessibilità e dell'esperienza, sulla scorta dei valori dichiarati nell'ultimo atto di cessione del 2012 .

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Trattandosi di terreni agricoli si stima, in base alla comodità di accesso, alle condizioni attuali ed alla suscettibilità di diversa destinazione, un valore di € 6,00 al mq.

Terreno mq 6558 x € 6,00 = € 39.348,00

Arrotondato prudenzialmente a € **39.000,00** (euro trentanovemila/00)

