

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare



R.F. n. 177/2019

Giudice Delegato: Dott. ssa Silvia Governatori

Curatore Fallimentare: Dott. Rodolfo Amato

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI



...

INDICE

I. Premessa

II. Descrizione sintetica dei beni oggetto di stima

III. Operazioni peritali svolte

IV. Proprietà immobiliare

1. Descrizione dei beni
2. Situazione ipocatastale
3. Situazione Urbanistico edilizia
4. Metodologia di stima e determinazione del valore

I. Premessa

- Lo scrivente arch. Andrea Bianchi, con studio professionale in Firenze Via Iacopo Nardi n. 6, è stato nominato stimatore dei beni immobili al procedimento di cui in epigrafe, a seguito di richiesta del Curatore Dott. Rodolfo Amato e comunicatomi a mezzo posta ordinaria in data 16/10/2019.

II. Descrizione sintetica dei beni oggetto di stima

- Si tratta di più beni, alcuni ubicati nel Comune di Signa in Via Nannucci n.88, un ufficio terratetto ricompreso in un complesso colonico di recente ristrutturazione, due parcheggi pertinenziali ed un'area esterna al lotto adibita a parcheggio.
- Nel Comune di Campi Bisenzio invece, in Via dei Manderi s.n.c., vi è un terreno edificabile per la realizzazione di un magazzino con un piccolo ufficio ed una tettoia. I beni sono identificati catastalmente come segue:

Proprietà in Signa.

- Foglio 11 part. 133 sub. 507 cat A/10
- Foglio 11 part. 133 sub. 535 cat C/6
- Foglio 11 part. 133 sub. 536 cat C/6
- Foglio 11 part. 136

Proprietà in Campi Bisenzio

- Foglio 38 part. 871

III. Operazioni peritali svolte

In data 26 Maggio 2020 è stato effettuato il sopralluogo alla presenza dell'amministratore unico società proprietaria dei beni e soggetta a procedura fallimentare, dapprima presso l'ufficio in Signa ed il parcheggio antistante, e subito a seguire si è provveduto alla visita del terreno in Campi Bisenzio. Nell'occasione è stata consegnata la documentazione relativa al Permesso di Costruire presentato e mai ritirato per la realizzazione dei volumi sul terreno edificabile. Si è provveduto ad una battuta di quote per la verifica della consistenza e la corrispondenza dello stato di fatto rispetto a quanto depositato in atti in particolare dell'unità ad ufficio.

- In data 7 Luglio 2020 è stato effettuato l'accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Campi Bisenzio per la verifica di quanto depositato in merito al Permesso a Costruire sul terreno di proprietà in via dei Manderi.
- In data 14 Luglio 2020 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Signa

per la verifica di quanto in atti rispetto all'immobile di Via Nannucci n.88.

- In data 18 Settembre 2020 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Campi Bisenzio si è avuto un chiarimento in merito alle possibilità edificatorie del terreno
- In data 9 Ottobre 2020 presso gli uffici di Signa si è svolto un incontro tecnico per chiarimenti sulla natura del parcheggio esterno al lotto e dalla quale è stata confermata la sostanziale conformità urbanistica ed edilizia dei luoghi rispetto a quanto in atti.

IV. Le Proprietà immobiliari

1. Descrizione dei beni

1.1 Immobili in Signa

- I beni oggetto di stima si trovano nella zona ovest rispetto a Firenze, appena superato il tracciato autostradale della A1 prima di arrivare a Signa, tra gli agglomerati urbani di San Mauro e San Donnino. Lungo Via Nannucci appena superato il Ponte al Santo sul Bisenzio e prima di raggiungere San Mauro, sulla sinistra si staglia ben evidente il fabbricato in cui è ricompreso l'ufficio da stimarsi, che è proprio l'unità più vicina alla Via Nannucci. Imboccata la deviazione a sinistra si individua subito l'area a parcheggio che risulta leggermente sottostrada ed è realizzato in autobloccanti e cordoli

perimetrali di contenimento e zanelle per l'opportuna gestione delle acque meteoriche. La forma di quest'area è triangolare, in aderenza tanto a via Nannucci quanto al resede del complesso colonico e si può ragionevolmente ipotizzare che si possano ricavare una decina di posti auto. La finitura di pavimento differisce da quanto dichiarato nell'atto autorizzativo, che prevedeva originariamente un fondo in ghiaia, e dovrà essere predisposta una pratica di Accertamento di Conformità Paesaggistica in Sanatoria per la regolarizzazione di tale aspetto; oltre al parcheggio vi è la recinzione che delimita la proprietà composta da aree di sosta, le resedi e da ultimo dal volume colonico.

Varcato il cancello posto all'estrema destra della lottizzazione che delimita la proprietà, abbiamo subito sulla sinistra l'area di sosta con i due parcheggi pertinenziali afferenti al bene in questione. Superata questa area si percorre un corsello condominiale all'occorrenza carrabile e adibito a carico e scarico. A lato di tale corsello vi è il passaggio pedonale che conduce ai vari accessi delle singole unità immobiliari e da ultimo quindi al bene oggetto della presente. Un'area esterna pavimentata in autobloccanti e recintata con siepe, conferisce una buona riservatezza a questo grazioso spazio esterno e da qui si accede all'unità composta da un ampio spazio nel quale è stato ricavato un

angolo cottura ed un servizio igienico sul lato opposto all'ingresso. Una scala interna porta al primo piano ed è baricentrica rispetto alle due stanze poste a questo livello. Di fronte allo sbarco della scala, ed in posizione mediana rispetto ai due vani è stato realizzato un servizio igienico. L'unità risulta in buone condizioni di manutenzione generale così come anche la dotazione impiantistica.

Si segnala che sono stati realizzati dei solai illegittimi al piano primo e che dovrà essere presentata una pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria per allineare il bene a quanto in atti, quando si presenterà l'evenienza di una vendita a libero mercato.

1.2 Terreno in Campi Bisenzio

- Il terreno edificabile nel Comune di Campi Bisenzio si trova sulla destra appena superato il viadotto autostradale procedendo da Firenze in direzione San Donnino. Si lascia la via Pistoiese giusto prima di imboccare un sovrappasso defilandosi sulla destra rispetto alla viabilità principale, percorrendo quindi Via dei Manderi e qui si susseguono diverse aree produttive o commerciali prima di incontrare il terreno oggetto della presente, caratterizzato da una forma rettangolare pressochè regolare e pianeggiante, e interessato dal passaggio nella sua zona mediana della linea dell'alta tensione.

L'accessibilità al lotto è ottimale mediante un varco diretto su Via dei Manderi. La consistenza catastale del terreno è di mq 2070,00

2. Situazione ipocatastale

- Foglio 11 part. 133 sub. 507 cat A/10
- Il possesso del bene sito in Signa risulta regolarmente intestato a

, cod. Fisc.

con sede in Firenze, per la quota di 1/1 con atto pubblico di compravendita del 03/12/2003 repertorio n. : Rogante Notaio (trascritto il 10/12/2003 con registro particolare n.

Risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 08/05/2006 Registro Particolare n. Reg. Generale n. Pubblico Ufficiale / Repertorio 1 del 05/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. " del 04/07/2006

- Trascrizione del 15/01/2010 Registro Particolare n. " Reg. Generale n. " " " Pubblico Ufficiale (" e Repertorio / del 28/12/2009 ATTO TRA VIVI- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

- Iscrizione del 11/12/2015 Registro Particolare
n. Reg. Generale n.) Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
del 29/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione del 19/01/2016 Registro Particolare
n. Reg. Generale n.) Pubblico
Ufficiale A CENTRO S.P.A. Repertorio
del 18/01/2016 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO

- Iscrizione del 22/02/2016 Registro Particolare
n. Reg. Generale n.) Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
del 09/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione del 03/02/2017 Registro Particolare
n. Reg. Generale n.) Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Repertorio del 07/01/2017 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Trascrizione del 14/11/2019 Registro
Particolare n. Reg. Generale n.) Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE
Repertorio del 26/09/2019 ATTO
GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO

- Foglio 11 part. 133 sub. 535 cat C/6

- Foglio 11 part. 133 sub. 536 cat C/6

- Il possesso dei beni siti in Signa risulta regolarmente intestato a C. S. di cod. Fisc. (

con sede in Firenze, per la quota di 1/1 con atto pubblico di compravendita del 03/12/2003 repertorio n. Rogante Notaio

è trascritto il 10/12/2003 con registro particolare n.

Risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 08/05/2006 Registro Particolare n. Reg. Generale n. Pubblico Ufficiale Repertorio del 05/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. del 04/07/2006

- Iscrizione del 04/07/2006 Registro Particolare n. Reg. Generale n. Pubblico Ufficiale Repertorio del 23/06/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Trascrizione del 15/01/2010 Registro Particolare n. Reg. Generale n. Pubblico Ufficiale Repertorio del 28/12/2009 ATTO TRA VIVI- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

- Iscrizione del 11/12/2015 Registro Particolare n. Reg. Generale n. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio

40000 del 29/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione del 19/01/2016 Registro Particolare
n. 000000 Reg. Generale n. 1 Pubblico
Ufficiale F. CENTRO S.P.A. Repertorio
1546/4116 del 18/01/2016 IPOTECA
C. 000000/000000 NE derivante da

RUCLO

- Iscrizione del 22/02/2016 Registro Particolare
n. 000000 Reg. Generale n. 1 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
6411 ; del 09/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione del 03/02/2017 Registro Particolare
n. 000000 Reg. Generale n. 1 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Repertorio del 07/01/2017 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Trascrizione del 14/11/2019 Registro
Particolare n. 000000 Reg. Generale n. 1
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE
Repertorio del 26/09/2019 ATTO
GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO

Foglio 11 part. 136

- Il possesso del bene sito in Signa risulta
regolarmente intestato a
000000, cod. Fisc.
con sede in Firenze, per la quota di 1/1 con
atto pubblico di compravendita del 03/12/2003
repertorio n. 1.0 Rogante Notaio

Comunicato trascritto il 10/12/2003 con
registro particolare n.

Risultano le seguenti trascrizioni ed
iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 10/12/2003 Registro Particolare
n. 9 ; Reg. Generale n. 1000 Pubblico
Ufficiale Repertorio
del 03/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2584 del 08/03/2006
(RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 4877 del 08/05/2006
(RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 7632 del 21/06/2006
(RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 7633 del 21/06/2006
(RESTRIZIONE DEI BENI)
- Rettifica a Trascrizione del 28/06/2005
Registro Particolare n. 1045 Reg. Generale n.
26107 Pubblico Ufficiale I
Repertorio 3 207/05 del 06/03/2003
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE. Formalità
di riferimento: Trascrizione n. del 2003
1. Annotazione n. del 26/08/2013
(RESTRIZIONE DEI BENI)
- Trascrizione del 15/01/2010 Registro
Particolare n. Reg. Generale n.
Pubblico Ufficiale Ch' Repertorio
del 28/12/2009 ATTO TRA VIVI-
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

- micolare
ubblico

- ASTE Reg. Tribunale
Ufficiale TRIBU

- © 2006 Blackwell Publishing Ltd

- 871  bene sito in Campi

zioni ed
ASTE
GIUDIZIARIE.it
Registro

- 

3' del 28/12/2009 ATTO TRA VIVI-
TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

- Iscrizione del 19/01/2016 Registro Particolare
n. Reg. Generale n. Pubblico
Ufficiale CENTRO S.P.A. Repertorio
del 18/01/2016 IPOTECA

CONC. AMM. ILLIQUIDAZIONE derivante da
RUOLO

- Iscrizione del 22/02/2010 Registro Particolare
n. Reg. Generale n. 0 Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio
641/2016 del 09/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Iscrizione del 03/02/2017 Registro Particolare
n. Reg. Generale n. Pubblico
Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
Repertorio del 07/01/2017 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Trascrizione del 14/11/2019 Registro
Particolare n. Reg. Generale n.
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE
Repertorio 3 del 26/09/2019 ATTO
GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO

3. Situazione urbanistico edilizia

3.1 Immobile sito in Signa

L'immobile è stato oggetto di autorizzazione
edilizia per ristrutturazione e frazionamento
rilasciata in data 2 per la
trasformazione da un uso agricolo ad un uso

residenziale e uffici. In questa pratica si è cambiato non solo la destinazione d'uso ma si è dato il corso ad una ristrutturazione pesante che ha riguardato la riorganizzazione funzionale interna degli spazi e anche una sistemazione organica dei prospetti sulla traccia delle nuove necessità di progetto. In data 12/7/2005 è stata poi presentata la DIA n. _____ riguardante in particolare la quota di imposta dei solai del piano primo per l'impossibilità di realizzare i collegamenti verticali esternamente poiché in contrasto con le Norme di Difesa e protezione del suolo. In tale ottica sono stati rimodulati i prospetti in relazione alle nuove altezze interne e da ultimo sono state modificate le sistemazioni esterne delle parti a comune e dei resedi di pertinenza. Con la variante del 28/7/2005 viene presentata la pratica per la realizzazione del parcheggio antistante il lotto che differisce dallo stato attuale per la presenza degli autobloccanti in luogo dello stabilizzato di ghiaia. La difformità relativamente a tale discrepanza potrà essere regolarizzata mediante un Accertamento di conformità paesaggistica in sanatoria ed il pagamento di una sanzione non inferiore ad € 1.000,00 maggiorato delle spese tecniche per il deposito delle pratiche del caso, poiché si configura come opera realizzabile a tutti gli effetti ma priva del necessario titolo edilizio. Dalle verifiche effettuate è emerso

come il terreno risulti ancora censito al Catasto Terreni e non è mai stata predisposta alcuna pratica di voltura per portare correttamente questa particella all'Ente Urbano.

In data 2/4/2007 è stata depositata una DIA per il cambio d'uso puntuale proprio per l'unità oggetto della presente stima che ha però ricevuto parere negativo.

Il 22/3/2013 è stata presentata una pratica di permesso di costruire con Accertamento di Conformità in Sanatoria volto a regolarizzare una serie di opere non conformi riguardanti in particolare le parti interne dell'intero fabbricato così da allineare quanto in atti con quanto effettivamente realizzato.

Dal sopralluogo effettuato in data 26 maggio si è riscontrato tuttavia una difformità con lo stato autorizzato, e cioè il solaio del piano superiore non è interrotto in prossimità della scala ma è continuo fino al muro perimetrale ed è utilizzato come sottotetto. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica amministrativa di Accertamento di Conformità in Sanatoria ed il pagamento della relativa sanzione, quantificabile in € 1.000,00 maggiorato delle spese tecniche per il deposito delle pratiche del caso.

CB

3.2 Terreno in Comune di Campi Bisenzio

Il terreno ha destinazione d'uso a Deposito di materiale a cielo aperto (D4) ed è normato dall'art. 124 delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico che così recita: "Tali aree sono deputate ad accogliere attività produttive che necessitano di una esigua quantità di volumi chiusi e consistenti quantità di piazzali attrezzati. Sono quindi ammesse attività di deposito, magazzinaggio e commercio all'ingrosso di materiali collegati all'attività edilizia, attività di lavorazione di minerali non metalliferi, rimessaggio dei mezzi e dei materiali, preparazione di conglomerati cementizi e bituminosi, e simili. Sono inoltre ammesse attività di commercio all'ingrosso dei materiali per l'edilizia, ma esclusi materiali di finitura ed impianti.

Per ciascuna di queste aree di superficie fondiaria non inferiore a 1000 mq è ammessa la realizzazione di un manufatto per uffici fino ad un massimo di 25 mq, un manufatto ad uso magazzino con rapporto di copertura non superiore al 10% ed altezza max di 8 m, e tettoie aperte su tre lati con rapporto di copertura non superiore al 15% ed altezza massima non superiore a 6 m."

L'area è inoltre gravata dall'attraversamento di un elettrodotto che ne limita ulteriormente la capacità edificatoria ad una piccola fascia, opposta al lato di accesso. In

particolare l'art. 100 delle NTA del RU specifica che all'interno della fascia di prima approssimazione riportata nella apposita cartografia, vige un vincolo di inedificabilità assoluta per strutture edilizie che prefigurino la permanenza prolungata di persone superiore alle 4 ore.

In data 21/02/2007 è stato presentato un permesso di costruire con prot. N. 12282 per la realizzazione di un magazzino corredato di un ufficio, ed in data 23/07/2009 è stato depositato un permesso di costruire con prot. N. 52687 per la realizzazione di un parcheggio interno. L'iter si è concluso con parere favorevole ma non è stato portato a compimento con il relativo pagamento degli oneri.

Nel 2012 è stato adottato un nuovo regolamento Urbanistico ma le nuove norme di piano che non differiscono di molto rispetto alle precedenti, a incidere radicalmente in caso di una nuova progettazione è invece la nuova determinazione della Distanza di Prima Approssimazione dall'elettrodotto che esclude la possibilità edificatoria in larga parte del lotto. Alla luce dei nuovi strumenti urbanistici di riferimento si ritiene che, pur con qualche modifica, si possano realizzare le strutture previste, con l'accorgimento di posizionare i volumi che non prevedono la permanenza di persone all'interno della DPA e gli uffici, fuori da tale fascia ai margini

ab

del lotto, pur nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Vedi schema progettuale di massima)

4. Metodologia di stima e determinazione del valore

4.1 Ufficio e posti auto in Signa

Per la valutazione dell'ufficio si è utilizzato il metodo sintetico comparativo per il quale si fa riferimento alla Superficie Lorda, calcolata secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili codificata dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La valutazione assume valori generali estrapolati mediante indagine diretta presso operatori di mercato della zona per immobili simili e attraverso borsini ufficiali di riferimento, pubblicati e liberamente consultabili: successivamente si sono applicati una serie di coefficienti correttori, attribuiti in base alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto da stimarsi, così da pervenire alla determinazione di un valore il più aderente possibile alle peculiarità del bene determinato.

Il valore di riferimento assunto è stato calcolato facendo una media tra borsini ufficiali e richieste dirette ad operatori locali che vengono di seguito esplicitati.

- OMI € 1912,50 mq

- Operatori locali € 2320,50

Operando quindi una media tra i valori ricercati si ottiene: $(1912,50 + 2320,50) / 2 =$
€ 2116,50

A questo valore medio si applicano una serie di coefficienti correttivi al fine di determinare il più probabile valore particolare e contingente al bene.

- Valore posizione - l'immobile si trova in una posizione interessante dal punto di vista viabilistico e della fruibilità in relazione alla destinazione d'uso, ed in prossimità delle principali vie di scorrimento. Per tale motivo si ritiene congruo applicare un coefficiente pari a $C1 = 0.95$

- Valore accessibilità - il bene è facilmente fruibile sia per l'approvvigionamento delle merci sia per la distribuzione, grazie ad un collegamento interno del lotto snello e ad un portale adeguato per il carico e scarico merci interno al magazzino del piano terreno. Coefficiente $C2 = 1,00$

- Valore Vetustà e conservazione - il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni duemila, e per quanto risulti in ordine non si può non considerare i costi necessari per il raggiungimento della conformità urbanistico edilizia. Per tale motivo si ritiene congruo un coefficiente pari a $C3 = 0,95$

Applicando quindi questi coefficienti correttivi al valor medio ricavato si ottiene:
 $V \text{ determinato} = € 197.892,75 \times 0.95 \times 1,00 \times 0.95 = € 178.598,30.$

A questo valore si sommano le pertinenze quali il resede ed i due parcheggi per un totale di € 26.355,30, il valore complessivo attribuito all'ufficio risulta quindi essere di € 204.953,50

4.2 Terreno ad uso parcheggio

Per la stima del lotto di terreno esterno al resede di pertinenza del fabbricato e adiacente ai parcheggi pertinenziali anche dell'ufficio, si è usato anche in questo caso il sistema sintetico comparativo facendo riferimento ai valori a libero mercato per parcheggi a cielo aperto in zone simili nell'intorno di Campi Bisenzio. Dalle indagini effettuate risulta congruo un valore medio per posti analoghi di € 5000,00 per posto auto. Si consideri però che questo piazzale al momento è sprovvisto di qualunque tipo di difesa o protezione per cui si è applicato un ribasso del 10% ed in caso di vendita di singoli lotti sarà necessario provvedere alla suddivisione catastale del lotto in base ai posti venduti con relativa costituzione di un condominio, questo determina un ulteriore ribasso del 5%: come segnalato nella descrizione urbanistico edilizia, è necessario provvedere alla presentazione di una pratica di accertamento

di conformità paesaggistica in sanatoria in quanto lo stato attuale differisce rispetto allo stato autorizzato per la finitura in autobloccanti in luogo della ghiaia. Questa differenza porta ad una serie di adempimenti burocratici che impoveriscono il prezzo valutato con un altro 10%. Alla luce di tali correzioni sul prezzo di mercato si giunge ad un prezzo medio di € 3800,00 per 10 posti auto per un valore complessivo di € 38.000,00

4.3 Terreno in Campi Bisenzio

Per l'individuazione del valore di mercato da attribuire al terreno edificabile in Campi Bisenzio, sono state fatte diverse indagini e valutazioni. Ricercare un valore per comparazione è pressochè impossibile data la penuria di terreni edificabili, ed anche fuorviante in quanto è facile cadere in fallo data la peculiarità di ogni singolo terreno in termini non solo geografici e intrinseci dell'area stessa, ma anche da un punto di vista della destinazione d'uso in relazione alle infrastrutture ed ai servizi presenti nell'intorno, delle possibilità edificatorie e della loro mutevolezza nel tempo al variare degli strumenti urbanistici in vigore. Alla luce di tutte queste considerazioni si è deciso di operare una valutazione del terreno con il metodo analitico dell'area nuda. In base all'attuale capacità edificatoria, si sono assunti come dati certi tutti i costi di

trasformazione, a cui si è sommato come variabile il costo del terreno, fino ad ottenere il valore medio di mercato a metro quadro per la volumetria realizzabile; questo dato invece reperibile presso bollettini ufficiali ed agenzie specialistiche, per immobili con caratteristiche analoghe a quanto realizzabile sul lotto. Le voci che hanno concorso alla determinazione del costo della trasformazione sono: gli oneri di urbanizzazione, il costo delle costruzioni quali capannone, tettoia e sistemazioni esterne, l'impiantistica a supporto della volumetria, le spese tecniche e gli oneri finanziari. (Vedi tabella di calcolo)

Alla luce di questa analisi comparata, si ritiene congruo un valore del terreno di € 112.500,00

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima appare quindi congruo nella cifra di € 355.000,00 (Euro trecentocinquantacinquemila,00)

Allegati:

- Documentazione ipotecaria
- Documentazione Catastale Ufficio in Signa
- CDU del terreno edificabile con mappa catastale
- Schema progettuale di massima del terreno edificabile
- Rilievo dell'unità immobiliare
- Relazione fotografica
- Tabella di riepilogo

CON PERFETTA OSSERVANZA

(arch. Andrea Bianchi)

Firenze, 11 Gennaio 2021



AB