

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Fallimenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: dott.sa SILVIA GOVERNATORI

Commissario Giudiziale: DR. RODOLFO AMATO

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

R.F. 27/2013

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Luigi Caselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al n. 1423, con studio in viale Lavagnini, 15 – 50129 Firenze, è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott.sa Silvia Governatori in data 29 Agosto 2013 di provvedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED], situati

- A. in comune di Campi Bisenzio (Firenze) – terreno in via Castronella
- B. in comune di Loiri Porto San Paolo (Sassari)

Al fine di espletare l'incarico è stata fissata una visita di sopralluogo presso i due cespiti e precisamente

In comune di Campi Bisenzio il 7 settembre '13

In Comune di Loiri San Paolo nei giorni 18 e 19 settembre '13

In tali sedi sono stati effettuati rilievi di massima degli immobili con relative fotografie allegate alla presente relazione.

Dopo avere esperito le necessarie operazioni di individuazione e verifica, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti, il sottoscritto è in grado di presentare la seguente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE

A.

TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI CAMPI BISENZIO

La proprietà in oggetto è costituita da un appezzamento di terreno di forma rettangolare, cui si accede dall'interno da via Castronella, ubicata sulla destra della via Pratese che collega Firenze alla zona industriale e commerciale.

Il terreno è corredato di passo carrabile attraverso la proprietà confinante della [REDACTED]

La giacitura è pianeggiante ed il fronte di accesso è di oltre trenta metri, prospettante sulla proprietà [REDACTED]

Inquadramento urbanistico

In base al vigente Regolamento Urbanistico del comune di Campi Bisenzio, l'area descritta è situata in "**zona omogenea D1 – Aree produttive da consolidare, art. 12 Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale**".

In queste aree è ammessa la costruzione di completamento con interventi di ampliamento o nuova edificazione di fabbricati a destinazione industriale ed artigianale.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

IF = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3 metri cubi al metro quadro

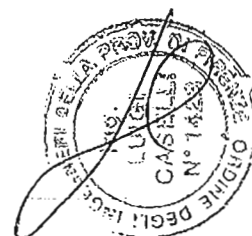
RC = rapporti di copertura = 50 %

Altezza massima = 12 metri

RP = Rapporto di permeabilità = 25 %

E' ammessa anche la destinazione commerciale all'ingrosso e la realizzazione di un'abitazione annessa all'attività, con superficie non superiore al 120 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Descrizione catastale

L'area è rappresentata



AL CATASTO TERRENI del comune di Campi Bisenzio

Foglio 10 particelle 128, 129, 305

Confini: proprietà [redacted] proprietà [redacted] su due lati



Provenienza

il bene è stato acquisito dalla [redacted] con atto ai rogiti del notaio Ghinassi in data 23 dicembre 2008, registrato a Firenze in data 12/01/2009 al n. 204

CONSISTENZA

Superficie complessiva = mq 2.360



VALUTAZIONE

In generale

Con riferimento ai prezzi di mercato nella zona, prezzi che peraltro nel momento attuale registrano livelli in continuo ribasso stante la prevalenza dell'offerta sulla domanda.

in particolare

tenendo presenti

le possibilità edificatorie in termini di consistenza e destinazione
la limitazione derivante dall'accesso a comune con altra proprietà

Gli elementi generali e particolari come sopra elencati determinano una commerciabilità limitata, considerando anche il fatto che nella zona in cui si trova il terreno in oggetto, come in tante altre zone limitrofe, sono disponibili sia in vendita che in locazione molti immobili con caratteristiche e destinazioni ampiamente soddisfacenti alle potenziali richieste.

Pertanto, per rendere appetibile l'offerta dell'area di 2.360 mq descritta è doveroso applicare valori unitari ai minimi del mercato,

si procede alla determinazione del valore raffrontando due criteri:

il valore dell'area al mq

il valore dell'area ricavato come incidenza del 20 % del costruibile.

SI OTTIENE PERTANTO

1.

Terreno edificabile in comune di Campi Bisenzio, interno di via
Castronella, valutato in €/mq 75

VALORE = mq 2.360 x €/mq 75 = € 177.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.

Si può considerare che il mercato offre edifici con caratteristiche medio-buone assimilabili a quelle del progetto realizzabile sull'area in oggetto a prezzi intorno a €/mq 800 di superficie coperta, comprensivi di aree scoperte, in linea con i valori indicati dall'O.M.I., che vanno da 700 a 1.100 €/mq

Nel nostro caso, con un Rapporto di Copertura = RC = 50 %

Avremmo la possibilità di coprire una superficie pari a

Mq $2.360 \times 50 \% = \text{mq } 1.180$

Pertanto si otterrebbe un valore dell'edificato pari a

$\text{mq } 1.180 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 944.000$

l'incidenza del terreno, valutata intorno al 20 % del valore dell'edificato, porta ad un

valore dell'area = $\text{€ } 944.00 \times 20 \% = \text{€ } 188.800$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**DAL CONFRONTO FRA I VALORI 1. E 2. COME SOPRA DETERMINATI,
SI ASSUME**

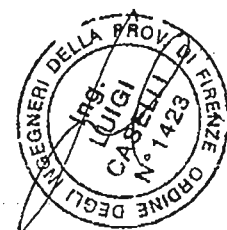
IN CIFRA ARROTONDATA

**VALORE DELL'AREA IN COMUNE DI CAMPI BISENZIO, INTERNO DI VIA
CASTRONELLA**

€ 180.000

(eurocentoottantamila)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it