

studio tecnico geom. luca meucci

consulente tecnico del tribunale di firenze
via cardinal latino, 20 - 50126 firenze
tel. 0556580044 - telefax 0556580065
email: geometra.luca@studiomeucci.191.it
p.e.c.: luca.meucci@geopec.it

partita iva 0182163 048 8
codice fiscale MCC LCU 59S06 A5641



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENO in Comune di IMPRUNETA (FI),
Frazione "TAVARNUZZE", Strada Comunale delle Tavarnuzze

Proprietà: [REDACTED] con sede in [REDACTED]



Firenze, 28 novembre 2013
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice:

Premesse	pag. 4
1) Descrizione dell'immobile - caratteristiche estrinseche ed intrinseche	
1.1 - Contesto localizzativo	pag. 7
1.2 - Il bene oggetto di valutazione	pag. 8
2) Valutazione	
2.1 - Considerazioni di stima	pag. 8
2.2 - Calcolo del valore del terreno	pag. 11
3) Limiti dell'incarico e conclusioni	pag. 12

Allegati:

- 1) Localizzazione su stradario e su foto aerea;
- 2) Individuazione su mappa catastale;
- 3) Documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto **Geom. Meucci Luca** nato a Bagno a Ripoli (FI) il 06/11/1959, (cod. fisc. - MCC LCU 59S06 A564I), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 2350/11, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze ed all'Associazione Geometri Valutatori Esperti quale socio fondatore posizione n. 00687, con studio in Firenze, Via Cardinal Latino n. 20 è stato nominato in data 07/08/2013 **Consulente Tecnico d'Ufficio** dalla Dott.ssa Silvia Governatori, per il Giudice Delegato al Concordato Preventivo [REDACTED] [REDACTED]" (Tribunale di Firenze C.P. 51/2013), Dott.ssa Patrizia Pompei, affinché *“esamini prevalentemente lo stato urbanistico dei due terreni edificabili posseduti dalla società concordataria, al fine di valutarne gli effetti sulla loro commerciabilità, nonché proceda ad una sintetica revisione dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti, relative ai tre principali complessi immobiliari , al solo fine di indicarne la ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato”*.

Il sottoscritto perito, per lo svolgimento dell'incarico affidatogli, ha ritenuto opportuno eseguire innanzitutto l'analisi della situazione urbanistica di ciascun terreno, per affrontare poi alla luce delle risultanze di questa, la parte relativa alla valutazione.

Ultimata quindi l'*indagine urbanistica* relativa al **terreno in Comune di Impruneta (FI), frazione Tavarnuzze, Strada Comunale delle Tavarnuzze** (vedi fascicolo datato 18 novembre 2013), in base a quanto emerso dalle verifiche effettuate, il sottoscritto ha ritenuto che per rispondere alla seconda parte del quesito (*“..... sintetica revisione dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti, relative ai tre principali complessi immobiliari, al solo fine di indicarne la ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato”*), e quindi esprimere un valido parere circa la "ragionevolezza alle attuali condizioni di mercato dei criteri di stima applicati nelle valutazioni agli atti", fosse necessario procedere alla stima del valore dell'area con il metodo del "confronto di mercato" tenendo conto della sua futura ipotetica possibilità edificatoria.

Chiesto e ottenuto (in data 05/11/2013) da parte dell'illustrissimo Giudice Delegato il permesso di procedere in tal senso, presa quindi visione di quanto fornitogli, effettuato sopralluogo all'immobile in data 28 agosto 2013 e 26 novembre 2013, eseguite le indagini del caso, i relativi accertamenti e quant'altro necessario, il sottoscritto geometra redige quindi il seguente **rapporto di valutazione immobiliare** relativo, in questo caso, al **TERRENO in Comune di IMPRUNETA (FI), frazione TAVARNUZZE, Strada Comunale delle TAVARNUZZE.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREMESSE:

Per ricavare oggettivi valori di stima gli immobili devono essere valutati con unicità di metodo, anche se diversi possono essere i criteri di valutazione, e cioè:

1. criterio del valore venale, desumibile da recenti vendite di immobili simili in zone limitrofe;
2. criterio dei valori unitari di consistenza, ricavabili dal valore di vendita, dal costo di costruzione e da oneri vari.

Valore Venale (o sintetico-comparativo)

Applicando questo criterio è indispensabile eseguire un'indagine di mercato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e gli operatori del settore, allo scopo di individuare i prezzi a cui sono offerti o sono stati venduti terreni simili nella zona. Successivamente facendo un'analisi di comparazione con il bene da valutare (morfologia, ubicazione, ecc.), possiamo ricavare oggettivi valori di stima.

E' chiaro che detto criterio può essere applicato per beni che non esulino dall'ordinarietà e soprattutto in presenza di un mercato che renda possibile la comparazione con i beni oggetto di stima.

Per quanto sopra detto, si ritiene opportuno applicare questo criterio nel caso in esame.

Valori Unitari di Consistenza

Tale metodo consiste nell'applicazione al parametro "metroquadrato", di un valore dipendente dalla capacità edificatoria del bene da valutare, poiché, come ben noto, il valore di un terreno edificabile dipende in modo proporzionale dalla volumetria, o dalla superficie, su di esso realizzabile e quindi, in forma sintetica, dall'incidenza del valore dell'area, calcolata sul valore di mercato del prodotto edilizio finito.

Con procedimento analitico si determina invece il valore dell'area per differenza tra il valore del prodotto edilizio finito ed il costo di produzione, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, delle spese generali, dell'utile lordo di impresa, degli interessi passivi e delle spese professionali.

Tale criterio non sarà applicato, nel caso in esame, non trattandosi di terreno edificabile.

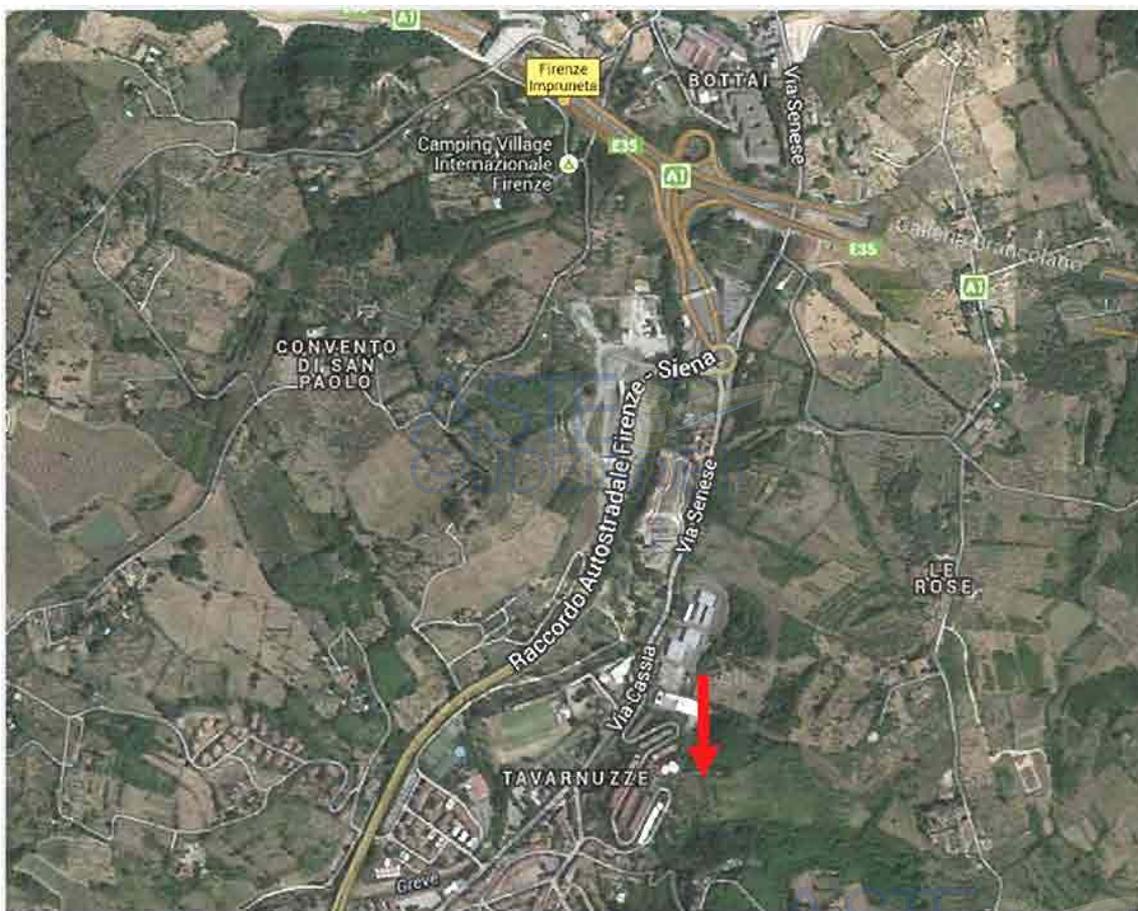
Tutto ciò premesso, la relazione si articolerà nelle seguenti parti:

- 1) Descrizione dell'immobile - caratteristiche estrinseche ed intrinseche;
- 2) Valutazione;
- 3) Conclusioni.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - caratteristiche estrinseche ed intrinseche

1.1 - Contesto localizzativo

L'immobile è situato nel Comune di Impruneta (FI), in zona che si trova in posizione intermedia



tra il casello autostradale di "Firenze Impruneta" ed il centro abitato della frazione "Tavaruzzo", entrambi a brevissima distanza (vedasi allegato "1"). Il terreno è raggiungibile deviando dalla Strada Statale Cassia sulla Via della Cooperazione e da questa sulla Strada Comunale delle Tavarnuzze, che si presenta impervia e percorribile solo con mezzi fuoristrada.

La zona è caratterizzata dalla presenza in fregio alla Via della Cooperazione di edifici a destinazione residenziale, di un asilo nido e di un piccolo parco giochi, l'ambiente circostante verso est è invece agricolo.



1.2 - Il bene oggetto di valutazione

Trattasi di appezzamento di terreno avente forma di poligono irregolare e superficie catastale pari a mq. 30.100, che attualmente si presenta incolto con presenza di vegetazione spontanea e qualche pianta di ulivo ed altri alberi, privo di recinzione.

Catastalmente è identificato come segue:



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 05/11/2013

Data: 05/11/2013 - Ora: 19.11.49 Segue
Visura n.: T302576 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
	Terreni siti nel comune di IMPRUNETA (Codice: E291) Provincia di FIRENZE
Soggetto individuato	[REDACTED]

I. Immobili siti nel Comune di IMPRUNETA(Codice E291) - Catasto dei Terreni

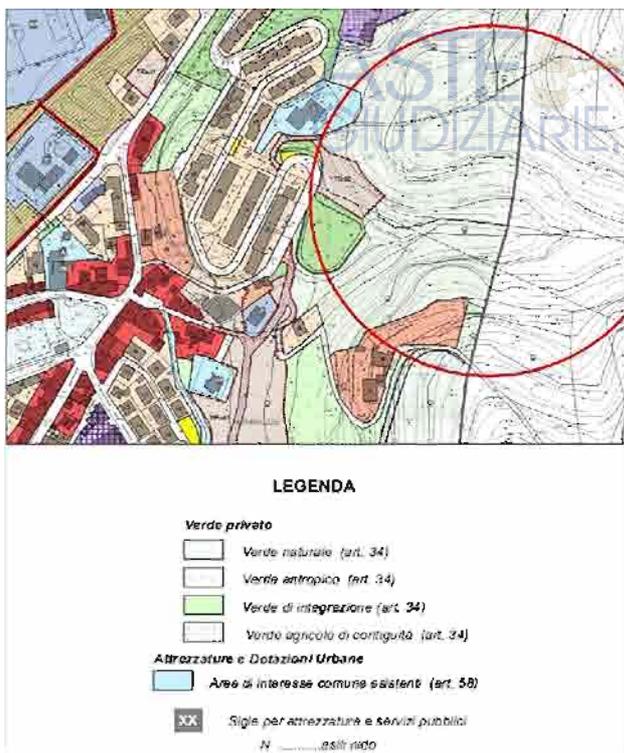
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	14	98	-		SEMINAT IVO	4	14 70	Dominicale Euro 3,04 L. 5,880	Agrario Euro 1,90 L. 3,675	FRAZIONAMENTO del 15/03/1972 n. 2972 in atti dal 10/10/1972	
2	14	99	-		ULIVETO	4	79 95	Euro 8,26 L. 15,990	Euro 6,19 L. 11,993	FRAZIONAMENTO del 15/03/1972 n. 2972 in atti dal 10/10/1972	
3	14	100	-		SEMINAT IVO	4	18 10	Euro 3,74 L. 7,240	Euro 2,34 L. 4,525	Impianto meccanografico del 22/06/1971	
4	14	697	-		ULIVETO	3	1 14 60	Euro 20,72 L. 40,110	Euro 17,76 L. 34,380	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 21 J/1987 in atti dal 10/12/1991 T.F. 21/87	Riserve Annotazione Giunzioni
5	14	698	-		SEMIN ARBOR	2	46 05	Euro 21,40 L. 41,445	Euro 8,32 L. 16,118	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 21 J/1987 in atti dal 10/12/1991 T.F. 21/87	Riserve Annotazione Giunzioni
6	14	699	-		ULIVETO	2	27 60	Euro 9,27 L. 17,940	Euro 7,13 L. 13,800	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 21 J/1987 in atti dal 10/12/1991 T.F. 21/87	Riserve Annotazione Giunzioni

Dal punto di vista urbanistico, a prescindere da una porzione della particella 99 che, per la non perfetta coincidenza fra la cartografia catastale e quella della C.T.R., viene indicata nel C.D.U. come ricadente in area per "Attrezzature e servizi di interesse comune esistenti" - Art. 58 N.T.A. R.U. - Attrezzature scolastiche: asili nido (a causa della differente rappresentazione cartografica della strada comunale delle Tavarnuzze) il resto della porzione ovest dell'area in esame (quella interna al perimetro del centro abitato) è classificata in zona di "verde urbano" art. 34 N.T.A. R.U. ("verde agricolo di continuità" e "verde naturale") ove, in generale, è vietata la costruzione di qualunque manufatto anche se precario (ndr quest'ultimo eventualmente



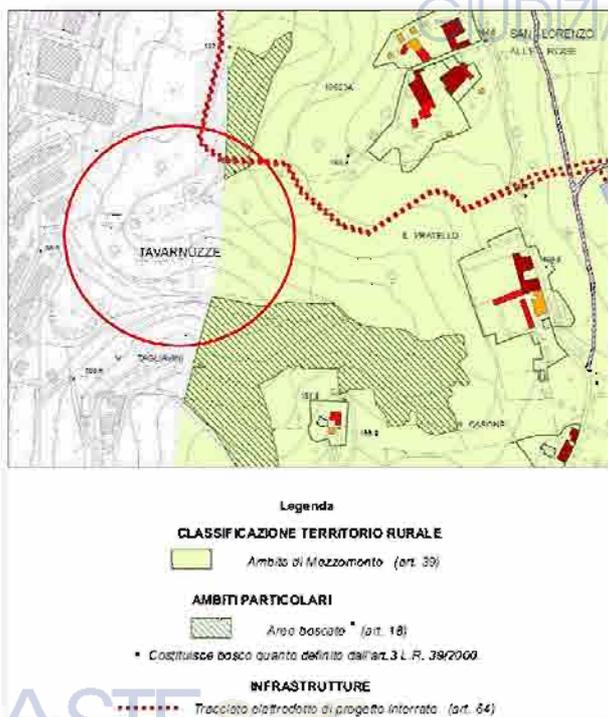
possibile, se espressamente autorizzato) ed è prescritta la manutenzione mediante pulizia, tagli e potature delle piante.

La parte residua ricade in **territorio rurale** (art. 39 N.T.A. R.U. - Ambito 2 di Mezzomonte) ove, non sono ammesse costruzioni ai fini residenziali, anche se rurali, ed altri tipi di interventi per l'eventuale costruzione di edifici rurali, sono comunque soggetti all'approvazione di un Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale a meno che non si tratti di manufatti di tipo precario o per agricoltura amatoriale (art. 51 e 52 N.T.A. R.U.).



In considerazione delle norme e dei vincoli vigenti sull'area solo una porzione della stessa

(quella inclusa nel perimetro del centro abitato) potrebbe avere, per quanto ipoteticamente, delle future potenzialità edificatorie che, è bene precisarlo, nell'immediato non sussistono ma che, dopo che sarà realizzata la nuova viabilità prevista dal P.S., potrebbero scaturire nell'ambito di futuri aggiornamenti degli strumenti urbanistici per l'espansione dell'abitato di Tavarnuzze.



2) VALUTAZIONE

2.1 - Considerazioni di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei terreni in oggetto, per quanto sopra detto si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 21/08/2013 dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Impruneta, dal quale emerge:

- che in base al Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 18.02.2008 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 24.04.2008, l'area posta nel Comune di Impruneta rappresentata graficamente al C.T. di questo Comune, nel foglio di mappa n. 14, particelle n. 98 – 99 – 100 – 697 – 698 – 699, come individuate nell'estratto di mappa allegato, risulta interessata dalla seguente disciplina:

Artt. 16 e 34 – Sistema territoriale della Collina Metropolitana
Artt. 18 e 36 – Subsistema di Mezzomonte
Artt. 23 e 45 – Sistema Funzionale Urbano
Art. 47 – UTOE 2 "TAVARNUZZE"
Artt. 24 e 41 – Sistema Funzionale Rurale
Art. 24.1 – Aree a prevalente funzione agricola
Art. 25 – Sistema Funzionale delle infrastrutture e dei servizi
Art. 25.1 – La rete delle infrastrutture viarie
Art. 25.2 – Le reti delle Urbanizzazioni
Art. 32 – Aree boscate

- che in base al Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 19.07.2012, e pubblicato sul B.U.R.T. n. 40 del 3/10/2012, la stessa area, risulta classificata come segue:

p.lle 98p – 99p – 100 – 697p – 698p "Il verde urbano" art. 34 N.T.A. - Verde privato: verde agricolo di contiguità
p.lle 98p – 698p "Il verde urbano" art. 34 N.T.A. - verde naturale
p.la 99p "Attrezzature e servizi di interesse comune" art. 58 N.T.A. - Attrezzature scolastiche: asili nido
p.lle 697p – 698p – 699 "Classificazione del territorio rurale e funzioni ammesse" art. 39 N.T.A. - Ambito di Mezzomonte

e risulta interessata dalla seguente disciplina:

"Le invarianti strutturali" art. 17 N.T.A. - Risorse storico-culturali: viabilità esistente al 1942
"Aree boscate" art. 18 N.T.A.

- che la zona è soggetta ai seguenti vincoli:
vincolo sismico legge 64/74 e legge regionale 1/05 titolo IV capo V;
vincolo idrogeologico legge regionale 39/2000
linea elettrica 380 kv – fascia di attenzione di 120 m;
linea elettrica 220 kv – fascia di attenzione di 120 m;
aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs. 42/2004 – comma 1 lett. g *Territori coperti da foreste e da boschi ancorchè percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento*

Si precisa che costituisce "bosco", e quindi è assoggettabile alla relativa disciplina, l'area la cui superficie e caratteristiche corrispondono alla definizione di cui all'art.3 L.R.39/2000.

- che l'area è interessata da:
delibera Comitato Istituzionale del 11.11.2004 "Piano Assetto Idrogeologico del Fiume Arno" – aree con pericolosità da frane di versante;

Trovandosi il terreno in oggetto a margine dell'area urbanizzata e presentando, almeno in parte, una ipotetica futura potenzialità edificatoria, onde poter individuare un valore il più possibile pertinente a tali specifiche caratteristiche si è ritenuto, per questa, di non potersi basare sui V.A.M.:

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2013

 Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.1 del 27/02/2013

 Pubblicazione sul BUR
 n.12 del 20/03/2013

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D'ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	155674,00				62425,00			
PARCO O GIARDINO	135108,00				81369,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1819,00				2404,00			
PRATO STABILE	13970,00				5721,00			
SEMINATIVO	20365,00	SI			14642,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	21916,00	SI			15817,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	59025,00				40073,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	57427,00				41834,00			
ULIVETO	20858,00	SI	SI		22024,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	23355,00	SI			18144,00			
VIGNETO	148879,00			5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA. PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA. INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL'1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)	17355,00	SI		5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA. PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA. INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL'1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)

Si sono quindi ricercati elementi di comparazione diretta individuando un buon riferimento

nell'area edificabile ubicata a margine del capoluogo ed oggetto di bando d'asta del Comune di Impruneta esperita il 12/09/2013, tale terreno avente superficie pari a mq. 5313 è stato proposto ad un prezzo di Euro 395.000,00 pari a circa Euro 70,00/mq., considerato che l'asta è andata deserta e che quindi il prossimo bando dovrebbe vedere un ribasso

COMUNE DI IMPRUNETA
(Provincia di Firenze)
P.ZZA BUONDELMONTI n. 41
Telefono (055) -203641 / Fax (055) - 2036438
www.comune.impruneta.fi.it
posta elettronica certificata: comune.impruneta@postaeert.toscana.it

SERVIZIO DI DIREZIONE
UFFICIO DI DIREZIONE

Responsabile del procedimento: **Geom. Massimo Cianchi**
Tel. 055-2036616
[Email: m.cianchi@comune.impruneta.fi.it](mailto:m.cianchi@comune.impruneta.fi.it)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI DIREZIONE

RENDE NOTO

L'ESITO DELLA VENDITA ALL'ASTA, CON IL METODO DELLE OFFERTE SEGRETE AL RIALZO, secondo le procedure di cui al Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Impruneta approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 13.04.2000, esperita il giorno 12.09.2013, dell'area edificabile di seguito descritta:

Terreno edificabile di circa complessivi 5.445 mq (5.313 mq di superficie catastale), identificato al vigente Catasto Terreni del Comune di Impruneta, nel Fg. 31 p.lc 912, 913 e 916, con giacitura in declivio, ubicato a margine del capoluogo, ricompreso ad ovest dal piede della scarpata del parcheggio pubblico di via Roma, a nord dalla visibilità di collegamento (filo paramento interno) tra il citato parcheggio ed il tracciato della circosvalazione del capoluogo, ad est dalla stessa circosvalazione (filo paramento interno) ed a sud da proprietà privata. Il terreno in oggetto potrà essere utilizzato ai fini edificatori con l'intera potenzialità edificatoria indicata nella scheda di R.U. identificata con la sigla "TR03" dell'U.O. di Impruneta.

Importo a base d'asta: €. 395.000,00 (trecentonovantacinquemila/00) oltre I.V.A., solo se dovuta in base all'art. 4 comma 4 D.P.R. 633/72, ed altre imposte indirette e spese contrattuali.

Offerte pervenute: nessuna

Esito asta: Deserta

Impruneta, 17 settembre 2013

Il Responsabile dell'Ufficio di Direzione
Dr. Leonardo Renzi

momento di lotto fabbricativo, non può ovviamente essere applicato al bene oggetto di stima se non dopo aver subito un abbattimento, che si ritiene a criterio tecnico, possa essere ragionevolmente quantificato nella misura del 60%. Ne deriva quindi un valore pari a circa Euro 20,00/mq., che si considera essere il più appropriato per la porzione del lotto che ricade nell'ambito dell'UTOE 2 "Tavarnuzze" classificato come verde urbano e che come detto, ipoteticamente, una volta realizzata la nuova viabilità prevista dal P.S., potrebbe avere potenzialità edificatorie. Per la porzione che ricade invece in area agricola, si sono effettuate ricerche su recenti compravendite di terreni limitrofi individuando le due seguenti:

- ❖ Atto di compravendita rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] rogato in data 10/02/2006 dal Notaio [REDACTED] di Firenze, tra i signori [REDACTED] (venditori) e l'associazione [REDACTED] (acquirente).

Oggetto della vendita: "Apezzamento di terreno agricolo posto in Comune di Impruneta, avente forma irregolare e superficie complessiva di circa metri quadri ventinovemilaottocentonovanta (29.890)".

Catasto Terreni: **Foglio di mappa 14, particella 146**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie metri quadri 17.930, reddito dominicale Euro 55,56, reddito agrario Euro 27,78; **particella 147**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie metri quadri 3.320, reddito dominicale Euro 10,29, reddito agrario Euro 5,14; **particella 148**, qualità seminativo, classe 2, superficie metri quadri 4.980, reddito dominicale Euro 20,58, reddito agrario Euro 10,29; **particella 208**, qualità seminativo, classe 2, superficie metri quadri 3.360, reddito dominicale Euro 13,88, reddito agrario Euro 6,94; **particella 666**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie metri quadri 300, reddito dominicale Euro 0,93, reddito agrario Euro 0,46;.

Prezzo di vendita: € 37.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 37.000,00 / mq 29.890 = in c.t. € 1,25/mq.

- ❖ Atto di compravendita rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] rogato in data 31/03/2010 dal Notaio [REDACTED] di Impruneta, tra la signora "[REDACTED]" (venditrice) e il signor "[REDACTED]" (acquirente).

Oggetto della vendita: "... in Comune di Impruneta, Località Le Rose, aventi accesso dal Vicolo delle Rose e precisamente: appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare, confinanti tra loro, della superficie complessiva di circa metri quadrati 12.405 (dodicimilaquattrocentocinque)".

Catasto Terreni: **Foglio di mappa 14, particella 102**, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie are 22 e centiare 05, Reddito Dominicale Euro 10,25, Reddito Agrario Euro 3,99; **particella 149**, qualità seminativo, classe 3, superficie are 79 e centiare 10, Reddito Dominicale Euro 24,51, Reddito Agrario Euro 14,30; **particella 718**, qualità uliveto, classe 3, superficie are 22 e centiare 90, Reddito Dominicale Euro 4,14, Reddito Agrario Euro 3,55.

Prezzo di vendita: € 10.000,00

Calcolo prezzo unitario di vendita: € 10.000,00 / mq 12.405 = in c.t. € 0,80/mq.

Avendo riscontrato in esse prezzi che non superano i V.A.M., considerando che per la sua collocazione in aderenza ad esso, tale porzione del terreno oggetto di valutazione, potrebbe rappresentare una pertinenza di quello di cui detto in precedenza, che potrebbe avere in futuro una potenzialità edificatoria, si ritiene ai fini della presente valutazione di dover considerare almeno il V.A.M. per la coltura "seminativo" pari a Euro 2,04/mq.

2.2 - Calcolo del valore del terreno

In ordine alle considerazioni di cui sopra si passa alla determinazione dei valori di stima. Nella tabella che segue sono individuate e valutate le porzioni del bene che ricadono rispettivamente in zona "verde urbano" ed in zona "territorio rurale":

identific. catastale foglio 14 (particella)	superficie catastale (mq.)	superficie (A) compresa in "verde urbano"	superficie (B) compresa in "territorio rurale"	val. unit. superf. (A) (€/mq.)	val. unit. superf. (B) (€/mq.)	VALORE (Euro)
98	1.470	1.470	0	€ 20,00	€ 2,04	29.400,00
99	7.995	7.995	0			159.900,00
100	1.810	1.810	0			36.200,00
697	11.460	3.950	7510			94.320,40
698	4.605	635	3970			20.798,80
699	2.760	0	2760			5.630,40
Totale	30.100			Totale	346.249,60	

Si determina quindi il valore complessivo del lotto di terreno in Comune di Impruneta (FI), frazione Tavarnuzze, Strada Comunale delle Tavarnuze pari a
in c.t.:

€ 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)

3) LIMITI DELL'INCARICO E CONCLUSIONI

La presente valutazione comprende i seguenti limiti:

- le informazioni relative alla consistenza, alla proprietà e allo stato giuridico dei beni oggetto di stima sono state fornite dalla [REDACTED], senza che siano state eseguite dal sottoscritto verifiche al riguardo;
- tutte le indicazioni contenute nel capitolo 1) *descrizione dell'immobile* sono fornite dal sottoscritto al solo scopo di consentire l'identificazione e la valutazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza averne eseguita la preventiva accurata verifica;
- le planimetrie rappresentative hanno il solo scopo di individuare la proprietà e il contesto in cui essa è collocata. Esse non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala;
- si è presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento;
- la stima del valore di mercato assume che la totalità dei beni sia libera da contratti di locazione immobiliare, leasing immobiliari, comodati d'uso, ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri oneri e pesi.

Il sottoscritto, ritiene dunque di aver esposto quelli che sono gli elementi sostanziali per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità su basi obiettive che non possono essere trascurate, la cifra riscontrata è quella che si ritiene più equa, alla luce della correttezza e dell'obiettività con le quali, è stato esaminato il bene ed espletata la relazione.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Firenze, 28 novembre 2013



Firmato digitalmente da

Luca Meucci

CN = Meucci Luca
O = Collegio dei Geometri di
Firenze/80011570480
C = IT

