

GIANNA BRIGANTI ARCHITETTO

Via dei Giandonati 2 50014 Firenze cell 3355414909 Via B.Buozzi 18 59100 Prato
Tel.0574/ 575024 fax 0574/ 575431 e-mail bri.fa@libero.it PEC gianna.briganti@pec.architettifirenze.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

CONCORDATO PREVENTIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta, Arch. Gianna Briganti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Firenze al n° 7883, con studio in Firenze, Via dei Giandonati 2, su incarico del Giudice Dott.ssa Pompei, ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili di cui all'incarico, realizzando la documentazione fotografica allegata e ha proceduto all'esame di tutti gli elementi necessari alla stima al fine di svolgere al meglio l'incarico ricevuto.

OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

- 5) **Provincia di Lucca, Comune di Massarosa, loc. Bozzano Quiesa, Via Vittorio Veneto / Via della Pariglia, terreno edificabile, proprietà della**

Di seguito verrà descritto il bene con le specifiche caratteristiche che il CTU ritiene dover evidenziare ai fini della stima.

I criteri di stima verranno esposti nel capitolo finale seguiti dai valori applicati con la relativa stima.

Nella tabella allegata vengono indicate le superfici e le operazioni eseguite.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**5) TERRENO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE ,
VIA VITTORIO VENETO / VIA DELLA PARIGLIA ,
LOC. BOZZANO QUIESA , MASSAROSA (LU)**



Individuazione e descrizione del bene oggetto di stima :

Il terreno oggetto di stima si trova nel centro della frazione di Bozzano ,
in una zona già urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale .
Il terreno, in angolo fra le due strade , si presenta non completamente recintato
e sistemato ad uso di cantiere edile . L' accesso è sulla Via Vittorio Veneto .
Il terreno confina a nord con Via della Pariglia , a ovest con Via Vittorio Veneto ,
a sud con edifici esistenti e ad est con un fosso e con strada vicinale che delimita
il terreno verso monte .
Il terreno ha un andamento prevalentemente pianeggiante .
E' ben inserito nel tessuto urbano della frazione e ben protetto dalla
folta vegetazione della collinetta che lo sovrasta ad est .

Ai fini della stima viene indicato nell'allegata tabella
il lotto di terreno ad uso residenziale con le relative superfici

Identificazione catastale

Il terreno oggetto della stima è identificato
al N.C.T del Comune di Massarosa nel foglio di mappa 49 dalle particelle :

- 673 , seminativo 2 , mq 1.020,00 , reddito dominicale 5,79,
reddito agrario 5,79, proprietà 2/3;
- 678 , seminativo 4, mq 3.680,00 , reddito dominicale 4,75,
reddito agrario 6,65, proprietà 1/1 ;

al N.C.E.U. del Comune di Massarosa nel foglio 49 dalla particella :

- 1529 , area urbana , consistenza mq 3.020,00 , proprietà 1/1

Situazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa
in data 13/2/2015 al n° 34 (vedi allegato) inserisce il terreno di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
in base al Regolamento Urbanistico vigente (DCC 28/11/2013 n° 88 efficace dalla
pubblicazione sul BURT del 19/2/2014) in area “ UTOE 10 “ Bozzano Quiesa “
e più precisamente :
per quanto riguarda la particella 673 parte G1v- zona a verde pubblico attrezzato
a piazze , per piccola parte Ambito pianificato e/o omogeneo e piccola parte area
destinata a viabilità ;



per quanto riguarda la particella 678 di cui parte Ambito pianificato e/o omogeneo per piccola parte H2- Giardini , resedi , corti , strade private e aree pertinenziali in genere in Ambito Urbano , parte Territorio Aperto, Oliveti ;

per quanto riguarda la particella 1529 di cui parte Ambito pianificato e/o omogeneo , piccola G1v- zona a verde pubblico attrezzato a piazze e piccola parte Area destinata a Viabilità, piccola parte Territorio Aperto di cui parte Oliveti e piccola parte Boschi

in base alla Variante generale al Regolamento Urbanistico (DCC 9/4/2014 n° 32 e successiva rettifica adottata con DCC 8/7/2014 n° 56 pubblicata sul BURT del 20/8/2014) in area “ UTOE 10 “ Bozzano Quiesa “ e più precisamente :

per quanto riguarda la particella 673 parte F1- verde pubblico convenzionato per piccola parte B0 recenti trasformazioni convenzionate e rese efficaci dal R.U. e piccola parte viabilità esistente ;

per quanto riguarda la particella 678 piccola parte “ UTOE 10 “ Bozzano Quiesa “ di cui parte parte B0 recenti trasformazioni convenzionate e rese efficaci dal R.U., piccola parte B1 insediamenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti e piccola parte AF3 Insediamenti classificati di impianto storico alterati ; parte Territorio Aperto E4- Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) ;

per quanto riguarda la particella 1529 parte “ UTOE 10 “ Bozzano Quiesa “ di cui parte parte B0 recenti trasformazioni convenzionate e rese efficaci dal R.U. , piccola parte F1- verde pubblico convenzionato e piccola parte viabilità esistente ; piccola parte Territorio Aperto E4- Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusiva funzione agricola) e piccola parte E2 Aree boscate a prevalente copertura forestale ;

Sull'area risulta Permesso di Costruire N° 65/2006 “ per la realizzazione di 4 fabbricati per civile abitazione costituiti da complessive 19 unità immobiliari “, rilasciato dal Comune di Massarosa il 19/9/2006 e rinnovato con Variante in c.o. N° 12/2010 rilasciata il 21/6/2010. In data 28/5/2010 la “ [REDACTED] “ con Convenzione stipulata con il Comune di Massarosa (Atto notaio Monaco Rep.45190 Racc.15822 registrato a Viareggio l'8/6/2010 e trascritto a Lucca il 9/6/2010 vedi allegato) si impegnava alla cessione a titolo gratuito di 2/3 di area identificata al F.49 porzione della p.lla 673 da effettuarsi alla conclusione delle opere di trasformazione dell'area stessa in parcheggio pubblico come previsto nel progetto e si accollava inoltre i costi di acquisizione della parte di particella (1/3) non nella sua diretta disponibilità.

Con tale titolo edilizio la [REDACTED] provvede alla installazione del cantiere e alla demolizione completa di un fabbricato ad uso produttivo esistente sull'area . Non procedette oltre nei lavori e , il 5/8/2010 , vendè a [REDACTED] il lotto , con il permesso di Costruire già rinnovato e con la Variante in c.o. rilasciata . [REDACTED] in data 18/7/2013, con istanza P.G. 21450 , ha richiesto una variante e proroga di 24 mesi del titolo edilizio .

Il Comune di Massarosa ha comunicato con Prot. 7077 del 26/3/2015 che è in corso di rilascio la variante e proroga richiesta da [REDACTED], che quindi si prospettano ulteriori 24 mesi per la realizzazione dell'intervento e che viene stabilito in € 26.791,49 l'importo a carico di [REDACTED] per l'acquisizione della quota di 1/3 dell'area porzione della p.lla 673 , confermando inoltre tutte le condizioni stabilite nella Convenzione che dovranno essere assunte dall' acquirente .

Il Permesso di Costruire prevede la realizzazione di una superficie coperta pari a mq 840,97 e di un volume di mc 4.197,71, con la realizzazione di 4 corpi di fabbrica , viabilità interna e sistemazione a verde pubblico della porzione di terreno che si attesta sulle due strade . I fabbricati in progetto sono costituiti da unità immobiliari con tipologia terra-tetto, dotati di piano seminterrato e/o di sottotetto . Il progetto risulta interessante per tipologia e destinazione e ben integrato nel contesto e con il tessuto urbano esistente .

Stima :

Quanto alle caratteristiche generali e peculiari del terreno si rimanda ai precedenti capitoli nei quali sono descritte le specifiche condizioni e caratteristiche .

Per la determinazione dei valori di stima il CTU ha utilizzato i seguenti parametri :

- la posizione in relazione ai centri abitati nei quali è ubicato il terreno, le infrastrutture e i servizi presenti nella zona ;
- i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare di primaria esperienza operanti nelle zone interessate;
- i parametri dimensionali calcolati sinteticamente in base alle indagini e verifiche effettuate, e la valutazione della capacità edificatoria in base alla documentazione urbanistica e al progetto previsto e approvato ;
- l'applicazione dei valori ritenuti adeguati ai singoli casi con il calcolo finale del valore stimato dell'immobile contenuti nella allegata tabella ;
- la persistente congiuntura economica che ha contribuito a una forte flessione dei valori del mercato immobiliare ;
- in particolare il CTU ha ritenuto di valutare il valore riferito al mq applicato alla superficie del lotto come da calcolo nella allegata tabella ;

i valori di stima applicati sono i seguenti :

€ 140,00/ mq per la superficie edificabile
di piena proprietà di [REDACTED] pari a mq 7.380,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 1.033.200,00

CONCLUSIONI

Visti gli atti, eseguiti i sopralluoghi, consegno la presente relazione , rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario .

Prato, 27 marzo 2015

In fede



Arch. Gianna Briganti

ALLEGATI :

Certificato Destinazione Urbanistica

Convenzione 28/5/2010

Comunicazione Comune di Massarosa 26/3/2015

