

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 :

- 6) **Provincia di Livorno , Comune di Piombino , loc. Chiassatello , Viale Regina Margherita / Via Pisa , 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

**6) TERRENO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE ,
VIALE REGINA MARGHERITA / VIA PISA ,
LOC. CHIASSATELLO , PIOMBINO (LI)**



Individuazione e descrizione del bene oggetto di stima :

Il terreno oggetto di stima si trova ad est del centro urbano di Piombino , in una zona già urbanizzata a carattere prevalentemente residenziale , prospiciente un' area industriale siderurgica a nord e ad est, e nuovi insediamenti residenziali a sud .

Il terreno, in angolo fra le due strade , si presenta in parte recintato con muretto e sovrastante rete metallica con cancello di accesso dal V.le Regina Margherita .

Il terreno confina a nord con le FFSS ed è contornato dalla nuova viabilità, quindi ben collegato con il centro urbano e con le principali infrastrutture territoriali (S.S. 338 verso la Statale Aurelia , il Porto) .

Il terreno ha un andamento non pianeggiante ma presenta più dislivelli e, nella parte centrale corre un elettrodotto .

E' in posizione aperta e rialzata rispetto alla sede stradale , è in prossimità di aree verdi e con parziale vista sul mare verso sud.

Si rileva che in data 13/12/1994 è stata imposta la “ servitù” di elettrodotto inamovibile relativamente alle particelle 357(superficie asservita mq 302) , 524 (superficie asservita mq 168) , 526 (superficie asservita mq 4) del foglio 49 del NCT del Comune di Piombino , a favore dell'Enel per l'impianto e l' esercizio delle condutture per la linea 132 Kv Piombino- Isola d'Elba .

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 Piombino nel foglio di mappa 82 dalle particelle :

- 357 , seminativo arborato , mq 490,00 , reddito dominicale € 3,67, reddito agrario € 1,77, proprietà 31/72;
- 524 , seminativo arborato 1, mq 260,00 , reddito dominicale € 1,95, reddito agrario 0,94, proprietà 31/72 ;
- 526 seminativo arborato 1, mq 120,00 , reddito dominicale € 0,90, reddito agrario 0,43, proprietà 31/72
- 528 seminativo arborato 1, mq 180,00 , reddito dominicale € 1,35, reddito agrario 0,65, proprietà 31/72 ;



- 508 seminativo arborato , mq 140,00 , reddito dominicale €1,05, reddito agrario € 0,51, proprietà 1//1;
- 243 seminativo 3 , mq 6.590,00 , reddito dominicale € 23,82, reddito agrario € 18,72, proprietà 1//1;

al N.C.E.U. del Comune di Piombino nel foglio 82 dalla particella :

- 1136 , area urbana , consistenza mq 210,00 , proprietà 1/1

Situazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piombino, il 12/2/2015 (vedi allegato) riporta le destinazioni d'uso in base al Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. N° 13 del 25/3/2014 che sono le seguenti

Unita' Territoriale Organica Elementare " UTOE 6 " Città di Piombino "
Zona Omogenea (D.M. 1444/68)"B" - Zone Urbane Edificate di recente formazione
Piano Attuativo Piano di Lottizzazione Approvato con D.C.C. 115 del 21/11/2012.

Nel 2003 la [redacted] vendette alla Società [redacted] terreni per una superficie catastale complessiva di mq 6.940,00 identificati al N.C.T. del Comune di Piombino nel Foglio 82 dalle particelle 1136,243 e 508. Nel 2008 [redacted] acquistava da privati la quota pari a 31/72 di altre porzioni di terreni limitrofi per una superficie complessiva di mq 1.050,00 e identificati al N.C.T. del Comune di Piombino nel Foglio 82 dalle particelle 357, 524,526,528. Nel 2008 la [redacted] vende ad [redacted] la p.lla 528 e, sempre nel 2008 si costituisce i [redacted]

[redacted] allo scopo esclusivo di attuare l'intervento di lottizzazione denominato IU22 in loc. Chiassatello .

La [redacted] si fonde infine con [redacted] (vedi allegato con atti di acquisto e atto di fusione).

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato IU22 ,con le relative Norme Tecniche di Attuazione , elaborato nel 2004, come si evidenzia dalla documentazione grafica, è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 115 del 21/11/2012 .

Il Piano di lottizzazione è un piano di massima che evidenzia pochissimi dati relativi alla sistemazione finale del lotto (volumetria realizzabile mq 4.000,00 con altezza max m 10,00) . Per la realizzazione dell'intervento consentito dalla normativa urbanistica in vigore sarà necessario stipulare Convenzione con il Comune di Piombino . Inoltre dovranno essere pagati

gli oneri di esproprio che il Consorzio si è impegnato a sostenere

Si ricorda infine la presenza della servitù relativa all'elettrodotto per la quale si veda la trascrizione 5141 del 13/12/1994 del Decreto del Sindaco di Piombino n° 10 del 3/8/1994 reg.a Firenze il 4/10/1994 al n° 4875, con il quale si impone la servitù perpetua a favore di ENEL della condotta della linea 132 Kv Piombino-Isola d'Elba, su beni individuati al C.T. del Comune di Piombino F. 82 p.lla 357 (superficie asservita mq 302) p.lla 524 (superficie asservita mq 168) , p.lla 526 (superficie asservita mq 4).

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 reperita;
- 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 tabella ;

I valori di stima applicati sono i seguenti :€ 75,00/ mq per la superficie del lotto

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| piena proprietà [redacted] | superficie mq 6.940,00 |
| proprietà di [redacted] per 31/72 | |
| mq 1.050,00 x 31/72 = | superficie mq 452,00 |
| piena proprietà [redacted] | mq 7.392,00 |

€ 75,00/ mq x mq 7.3792,00

PER UN VALORE TOTALE STIMATO DI € 554.400,00

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 :

Atti di vendita

Certificato di destinazione urbanistica

Istanza correzione con risposta Agenzia Entrate

Visura catastale aggiornata