



Relazione Tecnica di Stima-Giurata

Il sottoscritto Geom. Francesco Barbieri, con studio in Firenze via F. Pacini n. 23, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze con il n. 4215/13, incaricato di redigere la presente relazione tecnica di stima dall'Avv.to Lorenzo Boccaccini C.F.: BCCLNZ71S07D612E, con studio in Firenze Borgo Pinti n.c.80, quale Commissario Liquidatore della soc. coop. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO COOPERATIVE in Liquidazione Coatta Amministrativa, nominato dal MISE con D.M. n.405/2017, provvedeva ad effettuare un sopralluogo ed un'accurata ricognizione dei beni posti in Comune S. Giuliano Terme (PI), località Pontasserchio, oltre che tutte le indagini occorrenti per poterne valutare il valore commerciale.

Descrizione generale dell'immobile:

Oggetto della presente, è un appezzamento di terreno di forma irregolare con giacitura pressoché pianeggiante, ubicato nel Comune di S. Giuliano Terme (PI), in località Pontasserchio, posta a breve distanza dal centro abitato; lo stesso risulta accessibile dalla via G. Deledda, nelle immediate adiacenze della via E. Che Guevara (anche detta strada Provinciale 9), ha una superficie complessiva di mq.18.190,00, è libero e non risulta edificabile.

Quanto sopra descritto, risulta meglio rappresentato, delimitato di colore rosso, nell'estratto di mappa catastale in scala 1:2000, che si allega alla presente.



Panoramica

Situazione Catastale ed Urbanistica (alla data del 03/2019):

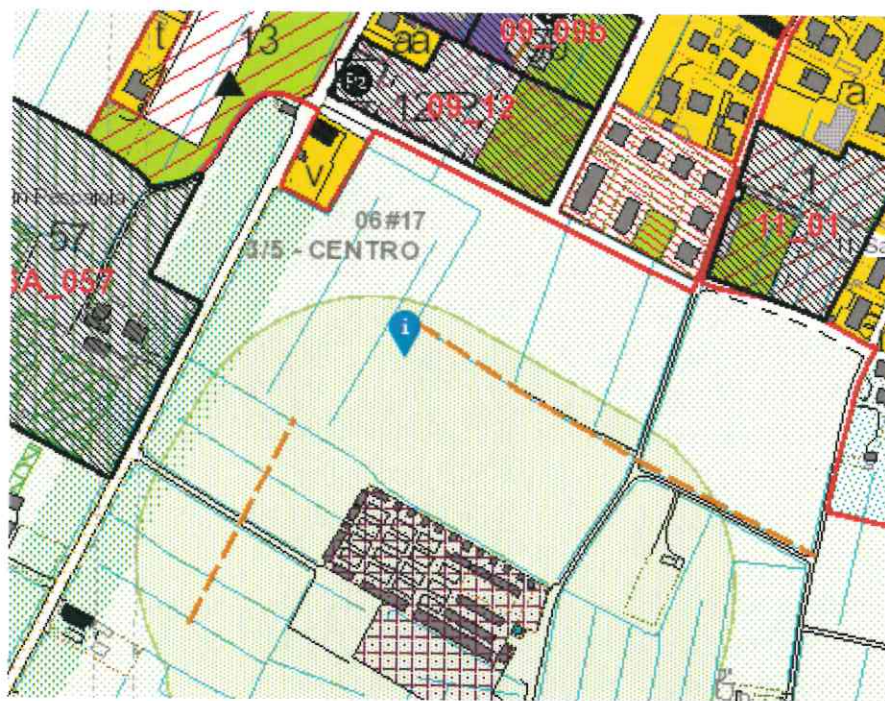
Il detto lotto di terreno si compone di n.4 particelle catastali, identificate nel foglio di mappa n.22 del Comune di S. Giuliano Terme (PI), dalle particelle n. 162-1007-1120 e 1123, tutte giustamente intestate alla soc. coop. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO COOPERATIVE, di cui di seguito si descrivono le caratteristiche, ovvero:

- **particella n.162**, destinata alla qualità di seminativo arborato, classe 2, superficie mq.3.150, reddito dominicale €16,27, reddito agrario €8,13; il bene risulta urbanisticamente classificato dal Comune di S. Giuliano Terme dal P.R.G. come "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (Zona E2)";
- **particella n.1.007**, destinata alla qualità di seminativo, classe 2, superficie mq.3.897, reddito dominicale €20,13, reddito agrario €13,08; il bene risulta urbanisticamente classificato dal Comune di S. Giuliano Terme dal P.R.G. come "Aree di frangia a prevalente funzione

agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (Zona E2)- Fasce di rispetto della viabilità" ed in parte come "Nuovi insediamenti residenziali (Zona B)-Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello isolato (Sottozona B2)" (quest'ultima classificazione risulta con ogni probabilità da una non corretta ed esatta sovrapposizione fra la mappa geo-referenziata utilizzata dal comune con quella catastale, infatti nella particella non insistono fabbricati se non nella particella attigua di altra proprietà);

➤ **particella n.1.120**, destinata alla qualità di seminativo arborato, classe 2, superficie mq.1.885, reddito dominicale €9,74, reddito agrario €4,87; il bene risulta urbanisticamente classificato dal Comune di S. Giuliano Terme dal P.R.G. come "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (Zona E2)";

➤ **particella n.1.123**, destinata alla qualità di seminativo arborato, classe 2, superficie mq.9.258, reddito dominicale €47,81, reddito agrario €31,08; il bene risulta urbanisticamente classificato dal Comune di S. Giuliano Terme dal P.R.G. come "Aree di frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati (Zona E2)";



Estratto di PRG



Vista aerea

Atto di provenienza:

Il bene oggetto della presente risulta pervenuto all'attuale proprietà, ovvero alla soc. coop. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO COOPERATIVE, con Atto di Compravendita rogato notaio Eliana Chiarugi del 14/04/2010, rep. n.29.216 registrato a Firenze il 15/04/2010 al n.5.535.

Il bene suddetto viene trasferito altresì nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, pertinenze, servizi ed impianti di ogni genere, accessori, comprese servitù attive e passive, ancorchè non apparenti, per tutto quanto detto si rimanda poi a quanto disposto nell'Atto di provenienza.

Confini:

Procedendo in senso orario i confini sono: via E. Che Guevara (strada Provinciale 9), part. n.160 proprietà Mugnaini/Pedini, part. n.840 proprietà PI Iniziative Toscane Srl, part. n. 882 proprietà Comune di S. Giuliano terme, part. n.1121 proprietà Facchini/Simone, part. n.1122 proprietà Kinsky Dal Borgo, s.s.a.

Giudizio di Stima con aggiornamento ai valori del 12/2022:

In una fase di incertezza e di instabilità dei mercati finanziari, solo in parte riconducibile al deterioramento del quadro macroeconomico internazionale, l'investimento immobiliare, data la propria tradizionale capacità di conservazione del valore, costituisce una alternativa particolarmente apprezzata, anche se negli ultimi anni ad iniziare dal 2006 (anno in cui si sono registrati i picchi massimi delle quotazioni immobiliari), si sono registrati cali sensibili dei prezzi di mercato.

L'investimento immobiliare comunque, data la sua capacità di conservare il valore, costituisce un'alternativa apprezzata nelle fasi di incertezza ed instabilità e questo, in particolare, mentre la riduzione progressiva dei tassi di interesse rende sempre più premianti i rendimenti immobiliari.



Oggi rispetto ai primi anni del nuovo millennio la tendenza si è invertita, infatti mentre prima erano considerevoli i forti squilibri esistenti fra domanda ed offerta, squilibri che risultano più accentuati nei grandi centri urbani e soprattutto, laddove la mancanza di aree edificabili (si tenga presente la zona in cui é sito l'immobile in oggetto) mantiene su livelli stazionari il patrimonio abitativo disponibile, adesso ci si trova paradossalmente in una situazione quasi inversa; il tutto anche dovuto all'alta tassazione cui gli immobili sono sottoposti dallo Stato.

Tutto ciò poi non può prescindere dal fatto che il mercato immobiliare riflette in ogni modo la situazione economica globale del centro cittadino e delle zone collinari cui si afferisce e quindi le stime della domanda sono basate non solo sul calcolo ma anche su valutazioni che abbiano ben presenti i rapporti esistenti fra domanda, redditi medi, prezzi delle case, costo degli affitti e tassi di interesse. Per tale motivo, si é provveduto ad assumere informazioni sufficientemente circostanziate per quanto concerne i prezzi attualmente correnti per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quello di cui trattasi, soprattutto in relazione alla zona di appartenenza, arrivando a stimare come più probabile valore attuale dei beni nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si é provveduto pertanto ad attribuire un valore al terreno oggetto della presente, attuando il criterio di stima sintetico comparativo, acquisendo informazioni sulle quotazioni attribuite ad immobili aventi caratteristiche simili a quello in questione e posti nella stessa frazione, ovvero Pontasserchio, area comunque ubicata nelle immediate vicinanze con l'edificato urbano.

In base a quanto più sopra esposto si ritiene di poter applicare un valore medio della zona pari ad €15,00/mq., pertanto la valutazione sarà la seguente, ovvero:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie mq.	€/mq.	Valore €
22	162	seminativo erborato	3.150,00	15,00	47.250,00
22	1007	seminativo	3.897,00	15,00	58.455,00
22	1120	seminativo erborato	1.885,00	15,00	27.825,00
22	1123	seminativo	9.258,00	15,00	138.870,00

Pertanto valore di mercato complessivo sarà pari a **€272.400,00**

Essendo trascorso del tempo si é provveduto ad approfondire ulteriormente l'andamento del mercato immobiliare in considerazione anche dell'effetto sullo stesso POST-COVID con il progressivo raffreddamento della richiesta dei beni come quello oggetto della presente; nonostante la volubilità del periodo, il mercato si é praticamente mantenuto inalterato seppur con una ovvia tendenza al ribasso, seppur modesta, pertanto si ritiene di applicare una detrazione discrezionale pari al 10%, dovuta alla congiuntura temporale del tutto particolare che stiamo attraversando, post pandemia con guerra in Ucraina in atto.

Pertanto il più probabile valore di mercato sarà pari ad **€ 240.000.00.**

Il fondo di cui all'oggetto risulta attualmente libero.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente

DICHIARA

che il lotto di terreno in oggetto è sicuramente commerciabile, secondo la vigente legislazione urbanistica.

Il sottoscritto nel ritenere di aver adempiuto compiutamente all'incarico ricevuto, fornendo una descrizione esauriente e corredata dei presupposti necessari dell'immobile citato, conferma di essere comunque a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento.

Il tecnico relatore
(Geom. Francesco Barbieri)

Firenze, 17/01/2025

Allegati:

- Si rimanda alla documentazione allegata alla precedente Relazione di Stima





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 22/01/2025 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

BARBIERI FRANCESCO

identificato con documento CARTA IDENTITA' n° CA11324JD
rilasciato da COMUNE DI FIRENZE

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
4215/13

Per asseverare la perizia nei confronti di
AVV.TO BOCCACCINI LORENZO PER SOC. COOP. C.T.C. CONSORZIO TOSCANO
COOPERTAIVE

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Barbieri Francesco



IL FUNZIONARIO

[Signature]
Il Funzionario
Dott. [Signature]

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda
il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui
sopra.

Numero di registro

1486/2025