

Tribunale di Arezzo

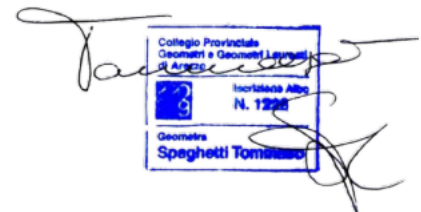
Liquidazione Casa Rosa s.r.l.

Liquidatore Avvocato Marco Del Sole

Relazione Peritale

Montevarchi, 21 ottobre 2024

Geometra Tommaso Spaghetti



Trattasi di alcuni terreni, posti in Comune di Bucine (AR), frazione Levane in prossimità della Via Palmiro Togliatti.

Più precisamente detti terreni, hanno forma di un poligono irregolare , si accede dalla Via Palmiro Togliatti, attraversando la particella 1459 del foglio di mappa 5 (ad oggi bene comune non censibile) , misurano la superficie complessiva catastale di mq 2.853.

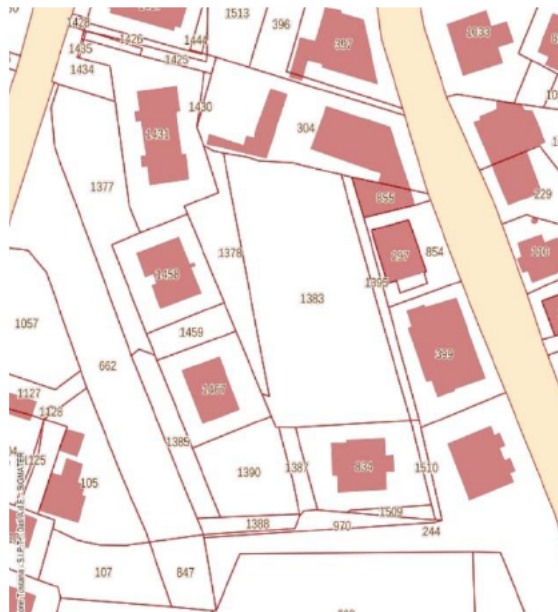
Detti terreni ad oggi sono incolti, ed è presente una fitta vegetazione . Nella particella 1378 del foglio di mappa 5, nella estremità nord insiste un pozzo di raccolta delle acque dei fabbricati limitrofi.

Individuazione catastale:

Quanto sopra descritto è di proprietà della Casa Rosa s.r.l. ed individuato al catasto terreni del Comune di Bucine , nel foglio di mappa 5 dalle particelle:

- **1378** di mq 452, seminativo arborato di III, reddito dominicale € . 2,10, reddito agrario € . 1,17;
- **1383** di mq 2235, seminativo arborato di III, reddito dominicale € . 10,39, reddito agrario € . 5,77;
- **1395** di mq 166, seminativo arborato di III, reddito dominicale € . 0,77, reddito agrario € . 0,43.

Estratto catastale:



Individuazione urbanistica:

Con D.C.C. n. 25 del 23.04.2024, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale di Bucine ha adottato il nuovo Piano Strutturale e il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, con il Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica.

Al momento dell'adozione entrano in vigore le norme e misure di salvaguardia.

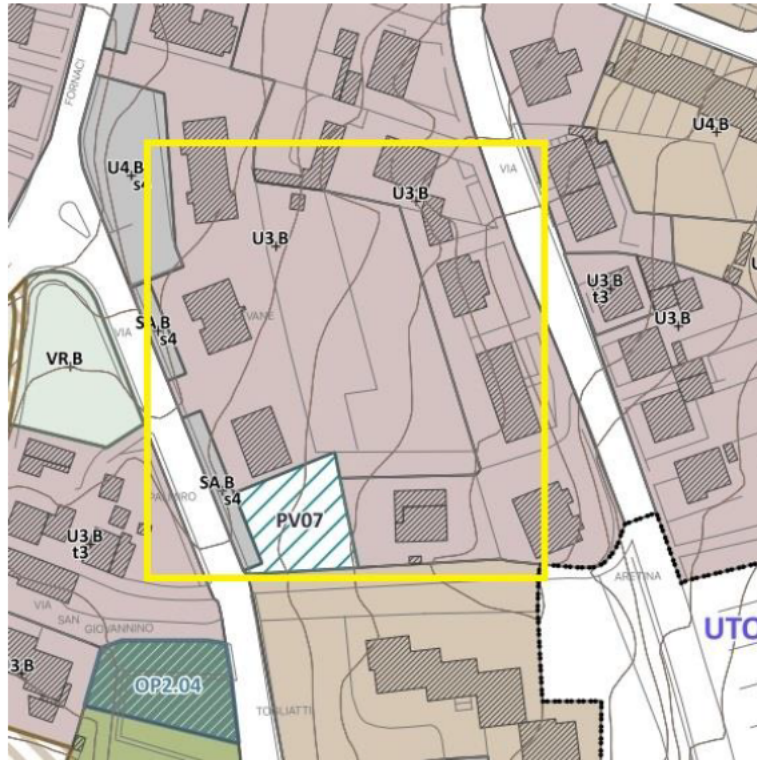
Ad oggi detti terreni, ricadono nel piano operativo adottato, nel tessuto residenziale in aggiunta (U3_B), normato dall'art. 67 delle n.t.a.

I tessuti U3 comprendono parti recenti dell'insediamento urbano cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni, che si caratterizzano per la varietà dei tipi edilizi e della suddivisione in lotti con case mono o plurifamiliari, con variabili spazi di pertinenza privati e comunque con scarse dotazioni collettive. Pur dando luogo a insediamenti prevalentemente lineari, tali tessuti non hanno in genere un rapporto diretto con la strada e si presentano anche per questo poco omogenei, comprendendo parti con diverse densità e tipologie edilizie, che possono comprendere edifici storici o storicizzati ed altri di impianto recente, comunque a carattere singolare.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). 3. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenziale - artigianale di servizio, ovvero la sotto categoria b2 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto categorie c1 e c2 - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 12 delle presenti Norme - direzionali e di servizio - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico. 4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di

60 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Estratto P.O. adottato:



Documentazione fotografica:





Valutazione:

a seguito di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire ai terreni sopra descritti tenuto conto, dello stato in cui si trovano, nonché dell'ubicazione e di tutte quelle caratteristiche e circostanze di tempo e di luogo che possono influire sull'andamento del mercato immobiliare, un valore di euro 5,00 a mq, pertanto avremo:

mq 2.853 x 5,00 = €. 14.265,00 (euro quattordicimiladuecentosessantacinque/00).

Precisazioni:

La porzione di terreno, di proprietà della Casa Rosa s.r.l., individuata al catasto terreni, del Comune di Bucine, nel **foglio 5, particella 1385 di mq 269**, seminativo arborato di III, reddito dominicale €. 1,25, reddito agrario €. 0,69, ad oggi risulta urbanizzata e più precisamente sono presenti parcheggi di uso pubblico e marciapiede sempre di uso pubblico.

Detto terreno dovrà essere ceduto al Comune di Bucine.

Documentazione fotografica (particella 1385):



Immobilie n. 2 Comune di Cavriglia (AR):

Trattasi di un lastrico solare, dislocato al piano terreno del fabbricato utilizzato come garage/posti auto, posto in Comune di Cavriglia, località Cetinale , Via Guglielmo Marconi .

Più precisamente detto lastrico a cui si accede dalla Via Marconi da rampa e da scale di uso esclusivo, misura la superficie di mq 758 .

Quanto sopra è individuato al catasto fabbricati nel foglio 5, particella 103, subalterno 4, categoria F/5 di mq 758, Via Guglielmo Marconi , piano seminterrato e primo.

Detto lastrico è stato ceduto al signor ██████████ ██████████ a seguito dell'atto di compravendita, stipulato dal Dott. Barnini Claudio, Notaio in Firenze, in data 27.06.2007, numero 267000/14798, trascritto ad Arezzo in data 30.07.2007, numero 17437 del reg. generale e numero 10782 del reg. particolare.

Immobile n. 3 - Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI):

Trattasi di terreni , posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), lungo la Via Giuseppe di Vittorio.

Più precisamente dette particelle sono asfaltate e utilizzata come marciapiede e strada di suo pubblico.

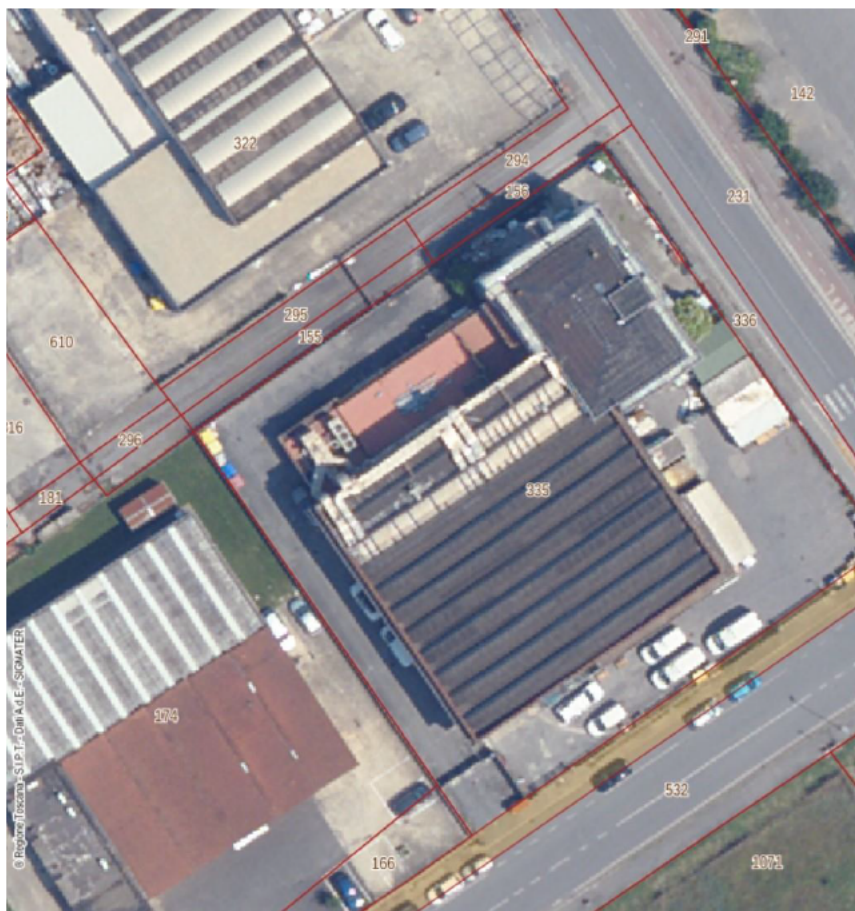
Quanto sopra è individuato al catasto terreni, di detto Comune, nella sezione di Figline Valdarno, nel foglio 12, dalle particelle:

155 di mq 70, seminativo arborato di I, reddito dominicale €. 0,57, reddito agrario €. 0,27;

156 di mq 60, seminativo arborato di I, reddito dominicale €. 0,49, reddito agrario €. 0,23;

336 di mq 72, seminativo arborato di I, reddito dominicale €. 0,58, reddito agrario €. 0,28.

Estratto catastale-ortofoto:



Documentazione fotografica:



Valutazione:

a seguito di quanto sopra esposto il sottoscritto non ritiene di attribuire ai terreni sopra descritti, un valore di mercato, tenuto conto, dello stato in cui si trovano, nonché del loro uso pubblico (marciapiede e strada) .

Immobilabile n. 4 - Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI):

Trattasi di terreni , posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), Via Fiorentina n.c. 17.

Più precisamente detti terreni, a cui si accede dal piazzale a comune , individuato al catasto fabbricati nel foglio 12, particella 497, subalterno 20, sono utilizzati come viabilità, parcheggi e resede-giardino, nonché cabina enel.

Quanto sopra è individuato al catasto terreni, di detto Comune, nella sezione di Figline Valdarno, nel foglio 12, dalle particella:

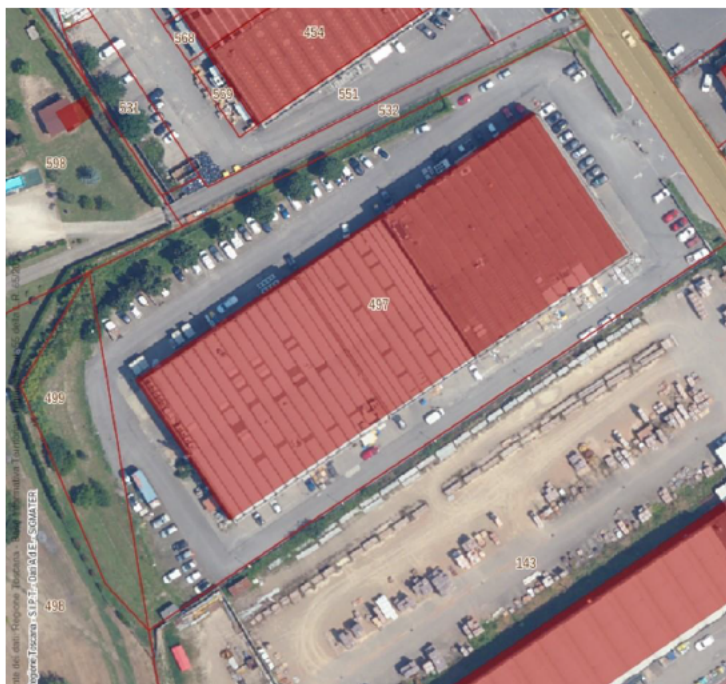
499 di mq 977, seminativo arborato di III, reddito dominicale €. 4,19, reddito agrario €. 2,78;

ed al catasto fabbricati, foglio 12, particella:

497, subalterno 19 area urbana di mq 45.

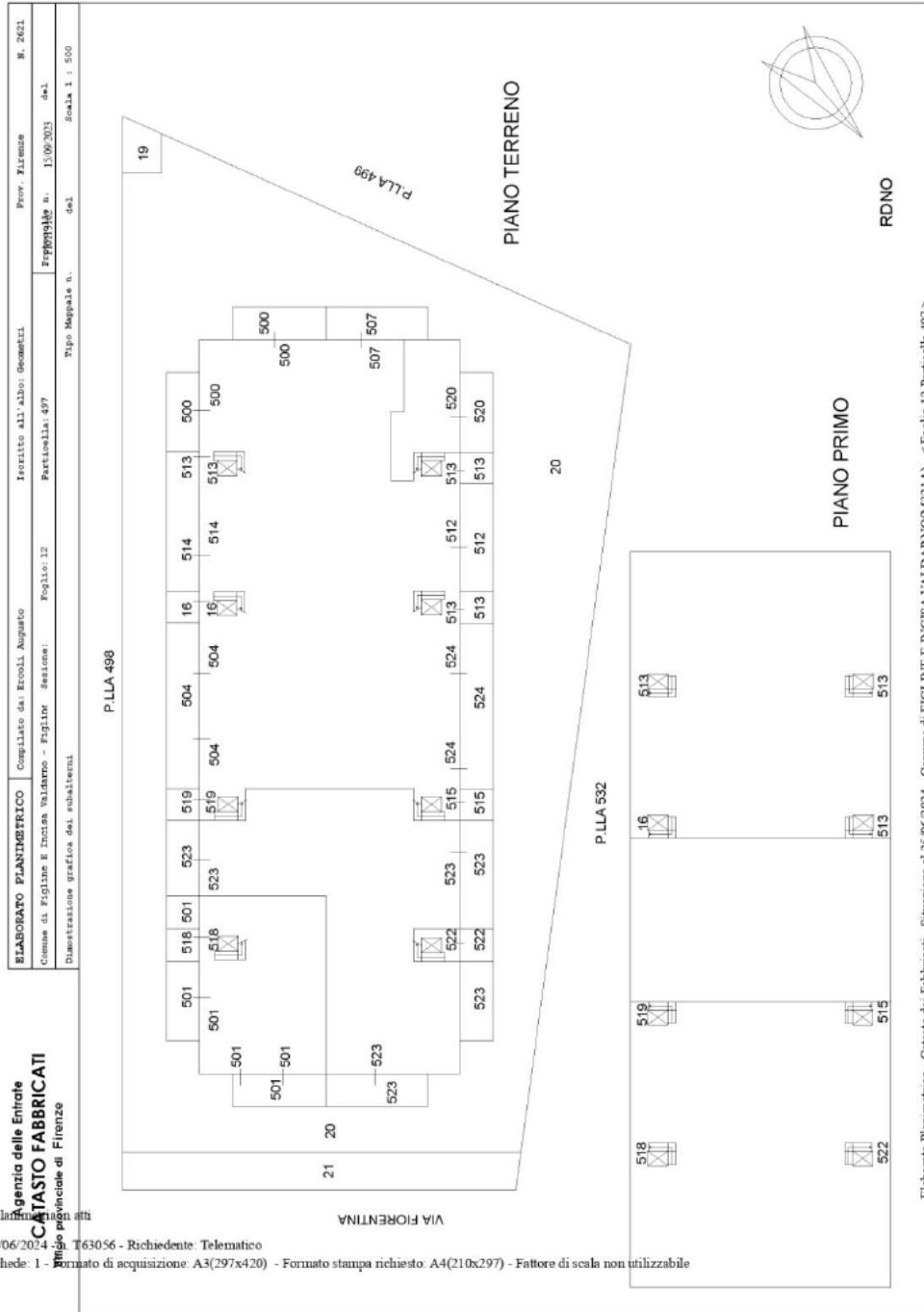
Quanto sopra descritto ricade nel Piano Operativo , nelle aree urbane: ambito di paesaggio di fondovalle (U1), area produttiva e commerciale (U1.6), zona territoriale “D”.

Estratto catastale-ortofoto:



Elaborato planimetrico:

Data: 25/06/2024 - n. T63056 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria approvata in data 25/06/2024 - n. T63056 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Documentazione fotografica:



Valutazione:

a seguito di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di attribuire al terreno sopra descritto, tenuto conto, dello stato in cui si trova, nonché dell'ubicazione e di tutte quelle caratteristiche e circostanze di tempo e di luogo che possono influire sull'andamento del mercato immobiliare, un valore di euro 5,00 a mq, pertanto avremo:

mq 977 x 5,00 = €. 4.885,00 (euro quattromilaottocentottantacinque/00).

Precisazioni:

Il sottoscritto, non ritiene di attribuire un valore di mercato all'immobile utilizzato come cabina enel, individuato nel foglio 12, dalla particella 497 sub. 19.

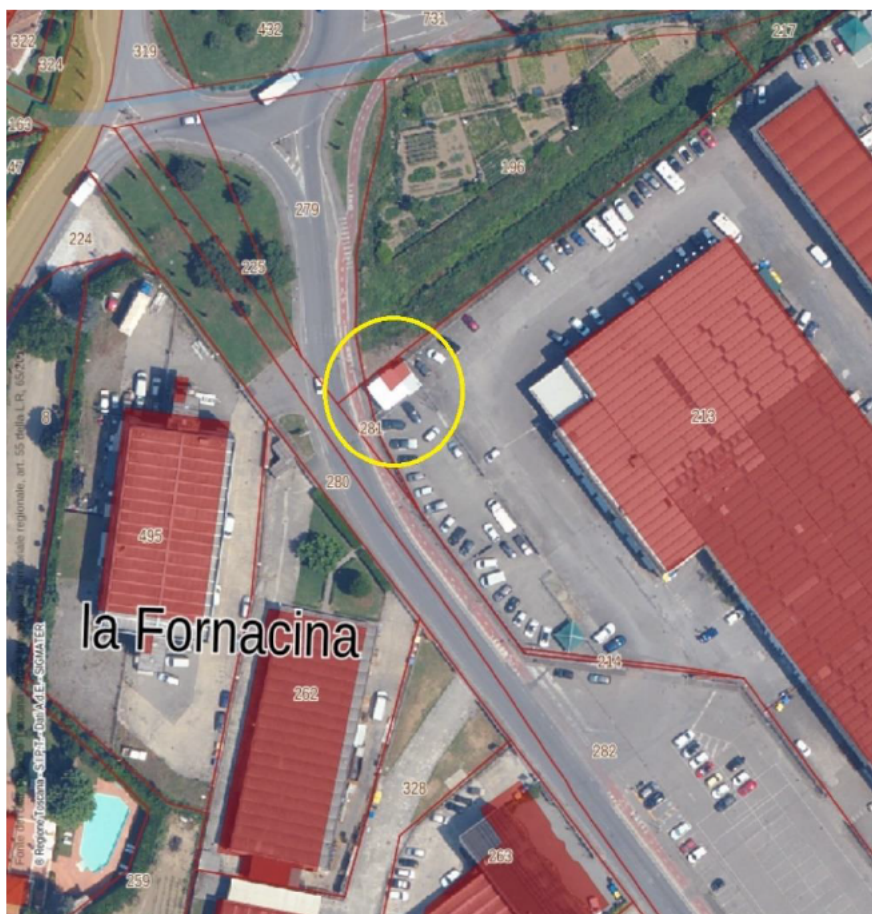
Immobilabile n. 5 - Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI):

Trattasi di terreno, posto in Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), lungo Via G. Brodolini.

Detto immobile è utilizzato come cabina di distribuzione enel.

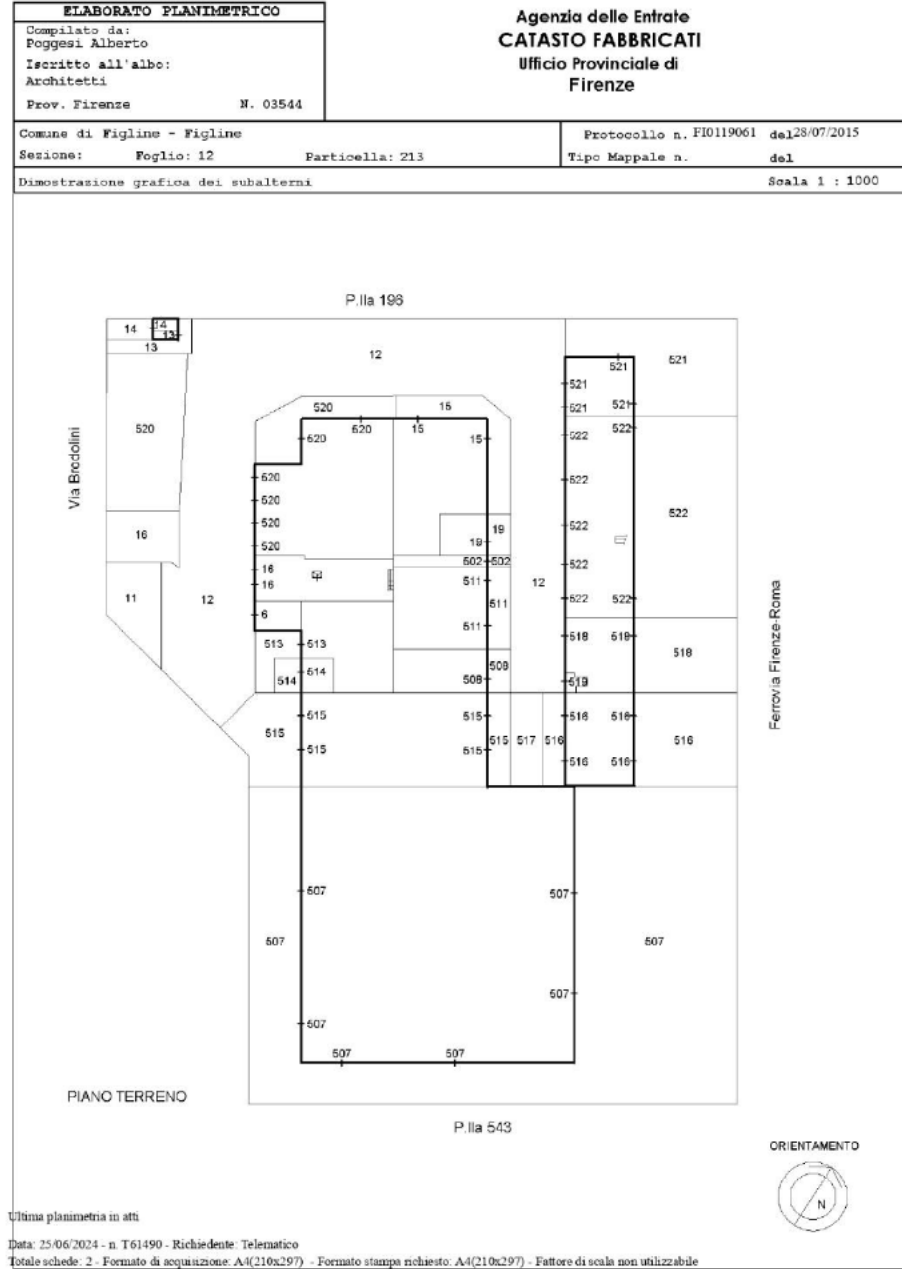
Quanto sopra è individuato al catasto fabbricati, di detto Comune, nella sezione di Figline Valdarno, nel foglio 12, dalle particella 213 subalterno 14, categoria D/1, rendita € 30,00.

Estratto orto-foto:



Elaborato planimetrico:

Data: 25/06/2024 - n. T61490 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2024 - n. T61490 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Documentazione fotografica:



Valutazione:

a seguito di quanto sopra esposto il sottoscritto non ritiene di attribuire un valore di mercato all'immobile utilizzato come cabina enel.

Montevarchi, 21 ottobre 2024

Geometra Tommaso Spaghetti

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
Iscrizione Albo
N. 1228
Geometra
Spaghetti Tommaso