

Prato 25/11/2013

**Concordato preventivo N. 28/2013  
Toscana Carpenteria in liquidazione  
Decreto 06/06/2013**

**Relazione tecnica e di stima sui terreni siti nel  
Comune di Cantagallo (PO), Loc. Luicciana, Via Verdi.  
(estremi catastali in relazione)**

(la presente relazione contiene n.7 pagine, e 7 pagine di allegati)

**Premessa**

Il sottoscritto Architetto Michelangelo Brachi, nominato per la stima dei beni in data 19/11/2013, accettato l'incarico, raccolte le necessarie informazioni ed effettuati i necessari sopralluoghi, si impegna a redigere relazione scritta per la stima del bene in epigrafe.

**Svolgimento delle operazioni**

Previa verifica della documentazione ipocatastale e delle planimetrie del progetto allegato, presentato presso il Comune di Cantagallo al pg. 5927 del 02/08/2005 con parere favorevole, in data 20/11/2013 ho iniziato le operazioni peritali, recandomi presso il Comune di Cantagallo per colloqui con il dirigente dell'ufficio Urbanistica e Edilizia Privata, in modo da verificare la permanenza delle norme tecniche ed urbanistiche comunali



### **Descrizione del Bene e destinazione urbanistica.**

Il bene si presenta come un appezzamento di terreno abbastanza scosceso e di forma irregolare, di circa 8178 mq, sito in adiacenza all'abitato del centro di Luicciana, ad ovest del palazzo comunale; risulta con destinazione edificabile, per mq 3456, mentre il restante della superficie ha destinazione verde ed attrezzature, e agricola. (in allegato fotografie del lotto, estratto del regolamento urbanistico comunale e certificato di destinazione urbanistica).

### **Provenienza del bene e confini.**

Il bene proviene da atto di compravendita e cessione di credito redatto presso Notaio Francesco D'Ambrosi In Prato, in data 7/04/2009, al n. Rep. 37909 e n. Racc. 16710, tra la società alienante "PYX srl" e "Tecnocostruzioni srl unipersonale" registrato in Prato il 09/04/2009 al n. 4251 serie T1.

L'appezzamento confina con: la proprietà Vivetta Betti, proprietà Comune di Cantagallo, proprietà ATER, proprietà Bonechi e Simoni, proprietà Marchettini, proprietà Martini e Via Verdi, SSA.

## **Individuazione Catastale**

All'Ufficio del Territorio il bene è identificato al Comune di Cantagallo al foglio 40, con particelle:

145, di ha 0.02.80, seminativo, cl.4, R.D. 036, R.A. 0.43;

146, di ha 0.04.070, vigneto, cl.3, R.D. 2.91, R.A. 1.70;

228, di ha 0.37.90, semin.arb., cl3, R.D- 12.72, R.A. 7.83;

487, di ha 0.00.05, semin.arb., cl2, R.D- 0.02, R.A. 0.01;

715, di ha 0.33.04, semin.arb., cl2, R.D- 15.36, R.A. 7.68;

738, di ha 0.00.95, fabbricato rurale;

741, di ha 0.00.04, seminativo, cl.4, R.D. 0.01, R.A. 0.01;

743, di ha 0.02.30, semin.arb., cl2, R.D- 1.07, R.A. 0.53.

Tutti i mappali risultano essere intestati alla ditta "Tecnocostruzioni srl unipersonale" con sede in Firenze, Via Pratese 201, P.I. e C.F.:05911260486"

(in allegato estratto di mappa e visure).

**Analisi del progetto pg. 5927 del 02/08/2005.**

Il progetto prevede:

Superficie Lotto	mq 8.178
Volume edificabile	mc. 5834

Intervento A:

S.C.	mq 600
V.	mc 4040
S.L.P.	mq 1145
S.U.	mq 1065
S.N.R.	mq 670

Intervento B:

S.C.	mq 345
V.	mc 1794
S.L.P.	mq 554
S.U.	mq 425
S.N.R.	mq 473

$$\text{Sup.Conv.} = (1065 + (670 * 50\%)) + (425 + (473 * 45\%)) = 2040.00 \text{ mq}$$

Calcoli Urbanistici; Oneri di costruzione:

Urbanizzazione primaria	euro 89.420
Urbanizzazione secondaria	euro 269.543
Costo di costruzione	euro 132.707

Si precisa, in merito agli oneri di urbanizzazione primaria, che la somma di 89.420 euro destinata, viene interamente scomputata e le opere realizzate. Si rileva che le opere di urbanizzazione relative all'insediamento progettato, a causa della conformazione ed orografia dell'appezzamento, a causa della sua localizzazione montana nella provincia di Prato, e dei vari allacciamenti da eseguire per le forniture di servizi e scarichi in fognatura, avranno un costo di gran lunga maggiore degli oneri previsti, che si stima confrontando il computo metrico allegato al progetto con i prezzi di mercato ad oggi, addivenendo ad una cifra più in linea con la realtà delle opere da eseguire in circa 230.000/00 euro.

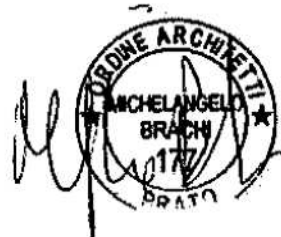
Si rileva inoltre che il progetto presentato prevede una quantità di superficie non residenziale piuttosto elevata, specialmente per l'intervento B: tali superfici saranno computate al fine della definizione della superficie convenzionale, al 50 % nell'intervento A e al 45% nell'intervento B.

**Stima.**

In base ai prezzi verificatisi in recenti compravendite immobiliari nella zona dell'intervento, ai costi di costruzione di interventi simili ed ai valori indicati dall'osservatorio mobiliare italiano, il prezzo del bene risulta scaturire dai seguenti calcoli:

Superficie convenzionale realizzabile :	2.040/00 mq
Oneri di Urb. II e CC	402.000/00 euro
Costo opere di Urbanizzazione	230.000/00 euro
Spese tecniche totali	150.000/00 euro
Guadagno di impresa	550.000/00 euro
Oneri finanziari	90.281/00 euro
Oneri commerciali	40.800/00 euro
Costo della costruzione x mq:	1.200/00 euro/mq
Costo totale della costruzione	2.448.000/00 euro
Somma dei costi	3.910.473/00 euro
Prezzo della costruzione:	2.000/00 euro/mq
Prezzo dell'opera:	4.080.000/00 euro
<b>Valore terreno</b>	<b>170.000/00 euro</b>

Il Consulente.  
Architetto Michelangelo Brachi



Allegato - Fotografie dell'appezzamento



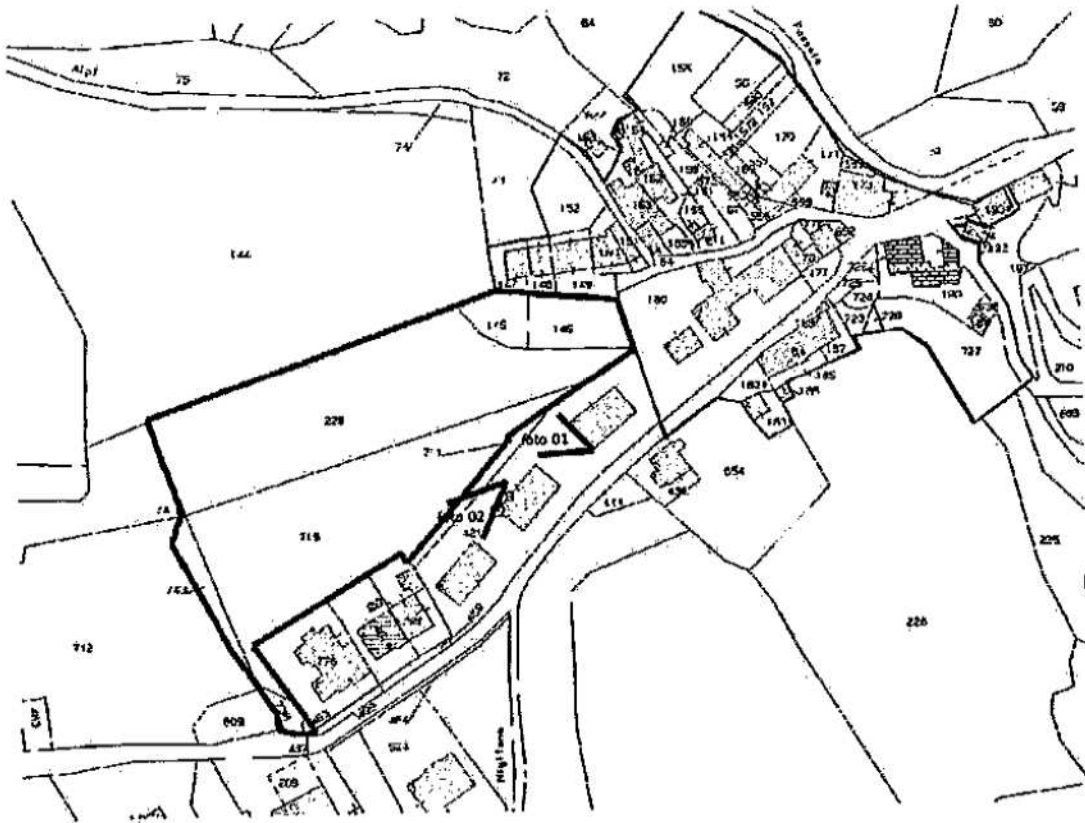
01



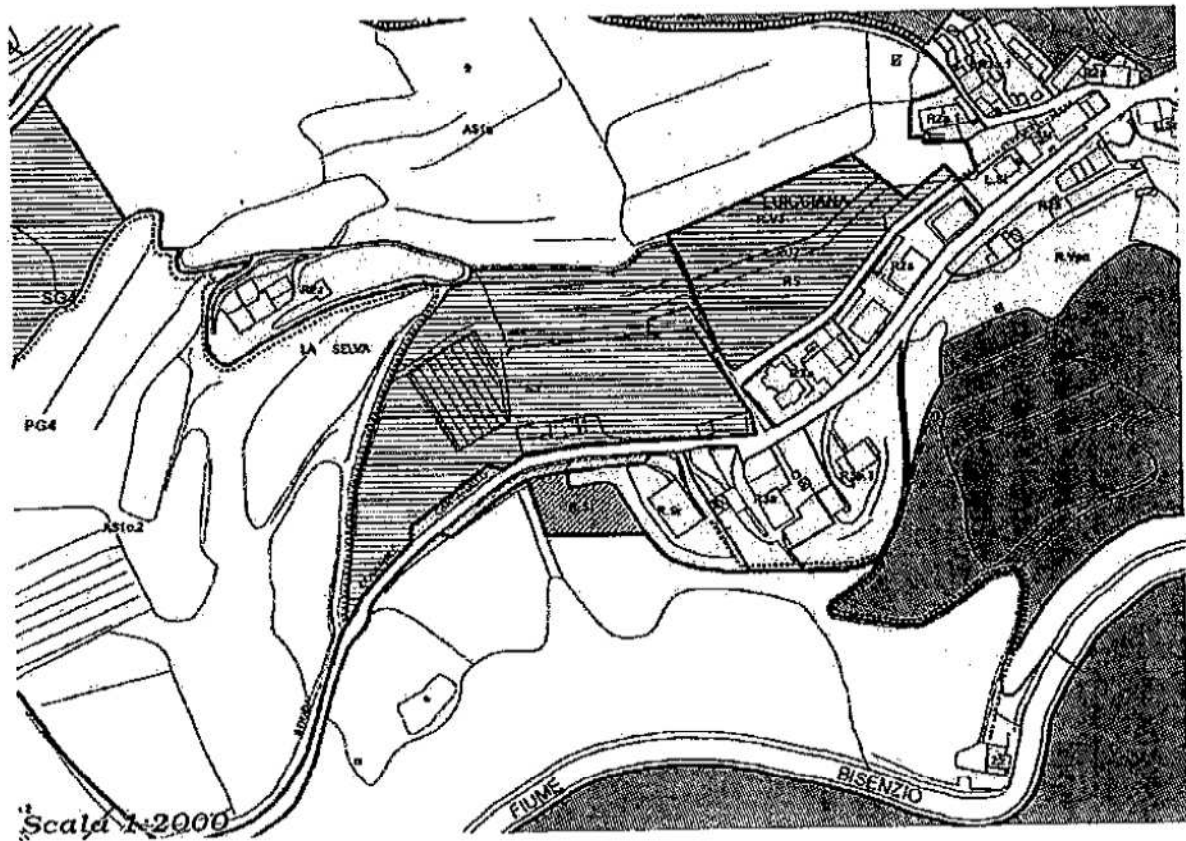
02



### Localizzazione e punti di veduta fotografici



### Estratto di Regolamento Urbanistico



**Visura per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

Denominazione: **TOSCOCOSTRUZIONI SRL UNIPERSONALE**  
 Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PRATO

Soggetto individuato: **TOSCOCOSTRUZIONI SRL UNIPERSONALE con sede in FIRENZE C.F.: 05911260486**

**I. Immobili siti nel Comune di CANTAGALLO(Codice B626) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Dominicale	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	40	145		-	SEMINAT IVO	02 80		Euro 0,36 L. 700	Agrario Euro 0,43 L. 840	Impianto meccanografico del 08/05/1968	
2	40	146		-	VIGNETO	04 70		Euro 2,91 L. 5.640	Euro 1,70 L. 3.290	Impianto meccanografico del 08/05/1968	
3	40	228		-	SEMIN ARBOR	37 90		Euro 12,72 L. 24.635	Euro 7,83 L. 15.160	Impianto meccanografico del 08/05/1968	
4	40	487		-	SEMIN ARBOR	00 05		Euro 0,02 L. 45	Euro 0,01 L. 23	Impianto meccanografico del 08/05/1968	
5	40	715		-	SEMIN ARBOR	33 04		Euro 15,36 L. 29.736	Euro 7,68 L. 14.868	FRAZIONAMENTO del 20/12/2009 n. 7912 .1/2009 in atti dal 20/12/2009 (protocollo n. 64057)	
6	40	738		-	FABB RURALE	00 95				FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 n. 61382 .1/2005 in atti dal 04/10/2005 (protocollo n. PO0061382)	
7	40	741		-	SEMINAT IVO	00 04		Euro 0,01	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 n. 61388 .1/2005 in atti dal 04/10/2005 (protocollo n. PO0061388)	
8	40	743		-	SEMIN ARBOR	02 30		Euro 1,07	Euro 0,53	FRAZIONAMENTO del 04/10/2005 n. 61388 .1/2005 in atti dal 04/10/2005 (protocollo n. PO0061388)	



Ufficio Provinciale di Prato - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/11/2013 - Ora: 17.42.33 Fine

Visura n.: T307476 Pag: 2

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2013

Totale: Superficie 81.78 Redditi: Dominicale Euro 32,45 Agrario Euro 18,19

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOSCOCOSTRUZIONI SRL UNIPERSONALE con sede in FIRENZE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/04/2009 Note presentata con Modello Unico n. 2603 -1/2009 in atti dal 09/04/2009 Repertorio n. 37909 Rogante: D'AMBROSIO FRANCESCO Sede: PRATO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA.	05911260486*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

