

TRIBUNALE DI PRATO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]
L.G. 71/2024 DEL 16.09.2024
Giudice Delegato: [REDACTED]
Curatore: Dott. Francesco Farnetani
Perito Stimatore Geom. Maria Marta Essolino

**PERIZIA TECNICA DI STIMA
TERRENI FIORENZUOLA D'ARDA**



INDICE

PREMESSE.....	2
OGGETTO:.....	3
SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	3
INDAGINI IPOTECARIE	5
PROVENIENZA.....	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
DESCRIZIONE TERRENI.....	9
• APPEZZAMENTO "A" (NCT Fiorenzuola D'Arda Fg. 46 mappale 7) :	9
• APPEZZAMENTO "B" (NCT Fiorenzuola D'Arda Fg. 46 mappale 326) :	11
• APPEZZAMENTO "C" (NCT Fiorenzuola D'Arda Fg. 46 mappale 523) :	11
• APPEZZAMENTO "D" (NCT Fiorenzuola D'Arda Fg. 46 mappale 549, 553 e 554) :	12
FORMAZIONE DEI LOTTI:	13
LOTTO 1 – APPEZZAMENTO A	13
LOTTO 2 – APPEZZAMENTO C	14
LOTTO 3 – APPEZZAMENTO D	14
CRITERIO DI STIMA.....	15
VALORE VENALE.....	17
STIMA IMMOBILI	17
CONCLUSIONI.....	17
ALLEGATI:	18

PREMESSE

La sottoscritta, Geom. ESSOLINO Maria Marta, nata a [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] libera professionista, con studio in [REDACTED]
[REDACTED] iscritta al Collegio dei Geometri di Prato al [REDACTED]

in data 05/02/2025, è stata incaricata Perito Stimatore nella Liquidazione Giudiziale 71/2024 della [REDACTED]

A tale scopo, sono stati effettuati tutti gli accertamenti necessari, quali: indagini catastali presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Piacenza - Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola D'Arda, indagini presso gli uffici tecnici (Urbanistica) del Comune di Fiorenzuola D'Arda, indagini di mercato per compere e vendite di beni simili e così il tutto come di seguito riferirà.

*

OGGETTO:

Trattasi di compendio immobiliare posto nel Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC), località Tolla Vecchia, costituito da terreni agricoli a giacitura pianeggiante non coltivati e collocati nelle immediate vicinanze del centro abitato.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

In data 27 Febbraio, la sottoscritta e il Curatore Dott. Francesco Farnetani, si recavano presso gli uffici Comunali del Comune di Fiorenzuola D'Arda per acquisire informazioni in merito alla destinazione dei terreni oggetto di stima, previa acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica. All'incontro siamo stati ricevuti dall'Arch. [REDACTED] il quale ha argomentato il CDU rilasciato (come meglio descritto nei paragrafi successivi) e ci comunicava che è in corso l'iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Urbanistico Generale) e che indicativamente il Nuovo Piano dovrebbe entrare in vigore non prima di Gennaio 2026.

Pertanto la sottoscritta, in data 04 Marzo 2025 trasmetteva, tramite Pec, istanza agli Uffici competenti al fine di ottenere informazioni più dettagliate a riguardo.

In data 14/03/2025 detto Comune rispondeva all'istanza; si riporta di seguito la risposta pervenuta:

- *“l’iter di approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Urbanistico Generale) è stato avviato ed è attualmente in corso, ma non è al momento possibile stabilire un limite temporale per la sua approvazione;*
- *per quanto precisato al punto precedente, non si è ancora in grado di stabilire, nemmeno con approssimazione, se i terreni oggetto della liquidazione giudiziale [REDACTED] censiti al Catasto terreni comunale al Fg. 46, p.lle 7, 326, 523, 549, 553 e 554, verranno classificati come edificabili, pertanto non è ovviamente possibile nemmeno ipotizzarne la destinazione urbanistica futura; resta fermo che le aree che lo strumento urbanistico vigente classifica come dotazioni territoriali, possono teoricamente essere soggetti a procedure ex art. 53, comma 1, lett. a), della L.R. 24/2017, per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.”*

Successivamente, in data 06/03/2025, la sottoscritta si recava presso i terreni oggetto di valutazione per eseguire un rilievo, al fine di verificare che il perimetro dei terreni corrispondesse pressochè con quanto rappresentato sulle mappe catastali. Il rilievo è stato eseguito con strumentazione GNSS ed ha avuto lo scopo di andare a verificare sommariamente la congruità del bene rispetto ai confini catastali inquadrandolo su punti esterni ed interni quali spigoli di fabbricati. E`stata quindi fatta una sovrapposizione fra il rilievo, la mappa catastale, e la foto satellitare Google Eart (di cui si allega restituzione grafica a maggior chiarimento). Dal rilievo, il perimetro dei terreni, risulta sostanzialmente allineato con quanto rappresentato sulle mappe catastali, ad eccezione di uno sconfinamento rilevato sulla particella 523 (di seguito individuata come Appezzamento “C”) da parte del

bene confinante, adibito a campo sportivo, censito al Catasto fabbricati al fg 39 p.lla 5747, intestato a Comune di Fiorenzuola D'Arda [REDACTED] Detto sconfinamento si può quantificare in una superficie di circa 178,00mq (4,60 m x 38,70m); il tutto meglio individuato nell'elaborato grafico allegato. Di quanto sopra riportato verrà tenuto conto nella valutazione complessiva, come di seguito meglio descritto. Le operazioni sono poi continuate con indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Piacenza e indagini catastali presso l'Agenzia del Territorio – Dipartimento del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza - Servizi Catastali, Catasto terreni del Comune di Fiorenzuola D'Arda, indagini di mercato per compere e vendite di beni similari e così il tutto come di seguito riferirà.

INDAGINI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie risulta il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, iscritta a Piacenza al n. di registro particolare n. 856 del 17/05/2024 per complessivi 523.482,52 € di cui 261.741,26 € in linea capitale.

a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Grava: l'intera quota di piena proprietà del bene distinto al Catasto Terreni del Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC) al **Foglio 46 p.lla 7 (APPEZZAMENTO A)**

*

PROVENIENZA

Detti immobili sono pervenuti alla [REDACTED] da [REDACTED] per l'intera quota di piena proprietà per atto notarile pubblico per Conferimento in società rogato dal notaio [REDACTED] di Firenze del 14 Maggio 2004 Rep. 39121/7546, trascritto a Prato il 23/06/2004 al n. Reg. Part. 6757.

Si precisa che alla [REDACTED] precedentemente, l'intera quota di piena proprietà di detti beni, era pervenuta per Sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Firenze in data 03/05/1994 RG 1124/95 trascritta a Piacenza in data 17/11/1995 al n. di Reg. Part. 8927 dai [REDACTED] per la quota di 12/24 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 4/24 di proprietà e [REDACTED] per la quota di 4/24 [REDACTED] era già comproprietaria per la quota di 4/24).

*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di stima, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Piacenza, Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, Catasto terreni del Comune di Fiorenzuola D'Arda, nel foglio di mappa 46:

APPEZZAMENTO A:

- Particella 7, Qualità Sem irr arb, classe 2, Superficie 31520 mq, Deduz. C41, R.D. 265,34, R.A. 333,71

APPEZZAMENTO B:

- Particella 326, Qualità Semin irrig, classe 2, Superficie 1130,00 mq, Deduz. C41, R.D. 9,51, R.A. 11,96

* * *

*

APPEZZAMENTO C:

- Particella **523**, Qualità Semin irrig, classe 2, Superficie 7.340,00 mq,
Deduz. C41, R.D. 61,79, R.A. 77,71

APPEZZAMENTO D:

- Particella **549**, Qualità Semin irrig, classe 2, Superficie 3865,00 mq,
Deduz. C41, R.D. 32,54, R.A. 40,92

- Particella **553**, Area rurale, Superficie 98,00 mq

- Particella **554**, Area Fab dm, Superficie 72,00 mq

*NB le particelle 549, 553 e 554 derivano dal frazionamento approvato dall'agenzia del territorio – catasto terreni di piacenza n. 8813 dell'anno 2003.

Detti beni risultano correttamente intestati catastalmente per l'intera quota di piena proprietà a:

████████████████████

*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In data 13/02/2025 è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, che si allega alla presente e che classifica i suddetti immobili nel modo seguente:

P.S.C.:

- **APPEZZAMENTO A** (Fg. 46, mappale 7): ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale (ANS-05*), in parte anche zona di rispetto delle acque sotterranee.
- **APPEZZAMENTO B** (Fg. 46, mappale 326): zona destinata alla viabilità.
- **APPEZZAMENTO C** (Fg. 46, mappale 523): dotazioni territoriali (servizi collettivi), in parte anche zona di rispetto alla viabilità e zona di tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004).

*

APPEZZAMENTO D:

Fg. 46, mappale 549: ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale (ANS-05*), in parte anche zona di rispetto alla viabilità e zona di tutela dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004) e zona di rispetto delle acque sotterranee.

Fg. 46, mappali 553, 554: ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale (ANS-05*) e zona di rispetto delle acque sotterranee.

R.U.E.:

- **APPEZZAMENTI A e D** (Fg. 46, mappali 7, 549, 553, 554): ambito di trasformazione (ANS-05*).
- **APPEZZAMENTO B** (Fg. 46, mappale 326): zona destinata alla viabilità.
- **APPEZZAMENTO C** (Fg. 46, mappale 523): dotazioni territoriali (servizi collettivi / attrezzature sportive, parcheggi).

*

() Si precisa che l'ambito ANS-05 è sottoposto al regime transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 21/12/2017, n. 24, il quale dispone, al comma 4, che entro il termine del 31/12/2021 potevano essere adottati i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 31 L.R. 20/2000 e s.m., così come i cosiddetti POC “stralcio” relativi agli insediamenti privati previsti dal PSC, e stabilisce, al comma 5, che la stipula della convenzione urbanistica doveva avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017, ovvero entro il 31/12/2023.*

***NB Per quanto sopra, essendo decaduto il termine perentorio di cinque anni, i terreni sopra riportati, attualmente, sono paragonabili a terreni agricoli, salvo che non vengano classificati diversamente con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico. Inoltre si preme a sottolineare che**

l'appezzamento B (Fig. 46, mappale 326) è già adibito a viabilità e dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, per tale motivo non verrà valutato.

Non è da escludere, che alcune aree possano essere classificate dal nuovo strumento urbanistico come dotazioni territoriali, ed essere così soggette a procedure ex art. 53, comma 1, lett. a), della L.R. 24/2017, per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

*

DESCRIZIONE TERRENI

- **APPEZZAMENTO “A” (NCT Fiorenzuola D’Arda Fig. 46 mappale 7) :**



Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, a giacitura pianeggiante, della superficie catastale di 31.520,00 mq, raggiungibile dalla Strada vicinale “Del Querceto” che si diparte dalla viabilità principale denominata Via Tolla. Il terreno si presenta in stato di abbandono, non coltivato e privo di attività agricole o interventi di manutenzione recenti. In alcuni punti emergono fitte

alberature distribuite in modo irregolare. Queste formazioni arboree mostrano segni evidenti di spogliazione, con rami privi di fogliame e tronchi che presentano un aspetto secco e arido, verosimilmente a causa della mancanza di cure agronomiche.

Al momento del sopralluogo sono stati rilevati alcuni manufatti abusivi e precisamente una tettoia in amianto della superficie di circa 85,00 mq e una struttura precaria in lamiera di alluminio e legno della superficie di circa 38,00 mq. Al fine di rendere pienamente conforme il bene, tali manufatti dovranno essere ripristinati.

In particolare, per quanto riguarda la rimozione e lo smaltimento della copertura in cemento amianto dovrà essere redatto apposito Piano di lavoro da presentare all'ASL competente. Per tale intervento che prevede la rimozione completa del manto di copertura in lastre di cemento amianto per una superficie di circa 85,00 mq, con relativo trattamento antispolvero a norma di legge, calo a terra, confezionamento in telo di polietilene ad alta densità, etichettatura e trasporto in discarica autorizzata, il tutto come dalle norme di leggi vigenti dettate dal D.M. Sanità, comporterà una spesa di circa 4000.00 euro (compresi i dispositivi di protezione individuale per i lavoratori).

Mentre per la demolizione e il conferimento a pubblica discarica del manufatto in lamiera di alluminio e legno si prevede un costo di circa 2500,00 euro.

Tali costi verranno decurtati dalla stima complessiva del lotto.

Confini: Strada vicinale del Querceto, Prop. [REDACTED] per più lati, Prop.

Comune Fiorenzuola D'Arda per più lati, Prop. [REDACTED] residua proprietà

venditrice (fg 46 p.lle 549 e 554), Prop. [REDACTED]

- **APPEZZAMENTO “B” (NCT Fiorenzuola D’Arda Fig. 46 mappale 326) :**

Trattasi di unità adibita a sede stradale, denominata Via Roberto Barani, della superficie catastale mq 1.130,00. Tale bene dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Fiorenzuola D’Arda tramite l’apposita procedura di cessione volontaria al Comune.

Confini: Fg 39 plla 582, Fg 39 p.la 1532, fg 39 plla 1596, fg 39 plla 1597, fg 39 plla 1473, Via Tolla, Fg 46 plla 524, fg 39 plla 5807, fg 39 plla 5805, fg 39 plla 5798 ssa

- **APPEZZAMENTO “C” (NCT Fiorenzuola D’Arda Fig. 46 mappale 523) :**



Trattasi di appezzamento di terreno non coltivato, della superficie catastale di 7.340,00 mq, di forma irregolare a giacitura pianeggiante, facilmente raggiungibile dalla Pubblica Via Tolla. Detto terreno si presenta in stato di abbandono. Dal rilievo è stato riscontrato uno sconfinamento da parte dell’adiacente campo sportivo intestato al Comune di Fiorenzuola D’Arda

quantificabile in circa 178,00mq (4,60 m x 38,70m). Pertanto nella stima dell'appezzamento verrà scorporata detta superficie.

Al momento del sopralluogo, su detto appezzamento, non sono state rilevate opere abusive.

Confini: Via Tolla, Prop. Comune Fiorenzuola D'Arda per più lati, residua proprietà società venditrice (fg 46 plla 549) s.s.a.

- **APPEZZAMENTO “D” (NCT Fiorenzuola D'Arda Fg. 46 mappale 549, 553 e 554) :**



Trattasi di appezzamento di terreno non coltivato, della superficie catastale di 4035,00 mq, di forma irregolare a giacitura pianeggiante, raggiungibile dalla strada vicinale Del Querceto che si diparte dalla Pubblica Via Tolla. Anche in questo caso il terreno si presenta in stato di abbandono, non è coltivato e risulta privo di attività agricole o interventi di manutenzione recenti. In alcuni punti emergono alberature distribuite in modo irregolare. Queste formazioni arboree

mostrano segni evidenti di spogliazione, con rami privi di fogliame e tronchi che presentano un aspetto secco e arido.

Al momento del sopralluogo, su detto appezzamento, è stato rilevato un manufatto in muratura (un forno a legna) per la quale si stima un costo di ripristino di circa 4.000,00 euro, comprensivo dello smaltimento e trasporto a pubblica discarica.

Confini: Strada vicinale del Querceto, Prop. [REDACTED] per più lati, Prop. Comune Fiorenzuola D'Arda, residua prop. venditrice (Fg 46 p.lla 523) s.s.a e/o diversi confini.

*

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Dei beni sopra descritti si formeranno **TRE LOTTI**, così come di seguito individuati e descritti.

LOTTO 1 – APPEZZAMENTO A

INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ RICADENTE NELLE ATTIVITA' LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE e di proprietà [REDACTED]

DESCRIZIONE

Unità immobiliare costituita da: Appezzamento di terreno incolto, pianeggiante, di forma irregolare, incolto, sul quale insistono in alberature spoglie, posto nel Comune di Fiorenzuola D'Arda. Il terreno è accessibile dalla Strada Vicinale denominata "Del Querceto"

Confini: Strada vicinale del Querceto, Prop. [REDACTED] per più lati, Prop. Comune Fiorenzuola D'Arda per più lati, Prop. [REDACTED] residua proprietà venditrice (fg 46 p.lle 549 e 554), Prop. [REDACTED] e/o diversi confini

* * *

*

DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Piacenza, Sezione Catasto Terreni, Comune Fiorenzuola D'Arda, l'immobile sopra descritto, attualmente, risulta censito nel foglio di mappa **46**:

- **Particella 7**, Qualità Sem irr arb, classe 2, Superficie 31520 mq, Deduz. C41, R.D. 265,34, R.A. 333,71

*

LOTTO 2 – APPEZZAMENTO C

INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ RICADENTE NELLE ATTIVITA' LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE e di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno non coltivato, della superficie catastale di 7.340,00 mq, di forma irregolare a giacitura pianeggiante, facilmente raggiungibile dalla Pubblica Via Tolla.

Confini: Via Tolla, Prop. Comune Fiorenzuola D'Arda per più lati, residua proprietà società venditrice (fg 46 plla 549) s.s.a.

DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Piacenza, Sezione Catasto Terreni, Comune Fiorenzuola D'Arda, l'immobile sopra descritto, attualmente, risulta censito nel foglio di mappa **46**:

- Particella 523, Qualità Semin irrig, classe 2, Superficie 7.340,00 mq, Deduz. C41, R.D. 61,79, R.A. 77,71

*

LOTTO 3 – APPEZZAMENTO D

INTERA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ RICADENTE NELLE ATTIVITA' LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE e di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno non coltivato, della superficie catastale di 4035,00 mq, di forma irregolare a giacitura pianeggiante, raggiungibile dalla strada vicinale Del Querceto che si diparte dalla Pubblica Via Tolla. Anche in questo caso il terreno si presenta in stato di abbandono, non è coltivato e privo di attività agricole o interventi di manutenzione recenti. In alcuni punti emergono alberature distribuite in modo irregolare. Queste formazioni arboree mostrano segni evidenti di spogliazione, con rami privi di fogliame e tronchi che presentano un aspetto secco e arido.

Confini: Strada vicinale del Querceto, Prop. [REDACTED] per più lati, Prop. Comune Fiorenzuola D'Arda, residua prop. venditrice (Fg 46 p.lla 523) s.s.a e/o diversi confini.

DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Piacenza, Sezione Catasto Terreni, Comune Fiorenzuola D'Arda, l'immobile sopra descritto, attualmente, risulta censito nel foglio di mappa **46**:

- Particella 549, Qualità Semin irrig, classe 2, Superficie 3865,00 mq, Deduz. C41, R.D. 32,54, R.A. 40,92
- Particella 553, Area rurale, Superficie 98,00 mq
- Particella 554, Area Fab dm, Superficie 72,00 mq

*

Nota: Nella formazione dei lotti non è stato considerato l' "APPEZZAMENTO B" in quanto trattasi di sede stradale da cedere gratuitamente al Comune, pertanto non verrà stimato.

*

CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente.

Il metodo di stima sarà quello sintetico comparativo con compere e vendite che presentano maggiori analogie con gli immobili in esame. A tal proposito sono state eseguite ricerche di mercato, interpellate varie agenzie immobiliari, e, ai soli fini di completezza dell'indagine, a titolo puramente indicativo e conoscitivo sono stati consultati i Valori Agricoli medi forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili la loro consistenza, l'ubicazione, lo stato conservativo, la viabilità, la disponibilità di parcheggi, le infrastrutture, i servizi, si può determinare il valore di mercato, applicando al parametro della consistenza reale, il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza.

Nella determinazione del valore unitario medio, si è tenuto conto altresì dello sconfinamento rilevato sulla particella 523 e delle strutture abusive riscontrate in fase di sopralluogo.

*

DETERMINAZIONE SUPERFICI

Per la presente stima verrà preso come parametro di riferimento la superficie catastale

	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE DECURTATA PER SCONFINAMENTI	SUPERFICIE UTILIZZATA PER STIMA (circa)
LOTTO 1	31.520,00 mq	0	31.520,00 mq
LOTTO 2	7.340,00 mq	178,00 mq	7.162,00 mq
LOTTO 3	4.035,00 mq	0	4035,00 mq
Totale superficie commerciale =			42. 717,00 mq

VALORE VENALE

L'importo al metro quadrato desunto da una ricerca di mercato di beni simili e limitrofi si attesta dai 4,00 agli 8,00 €/mq.

Solo a titolo puramente indicativo sono stati consultati i Valori Agricoli Medi per la zona di riferimento che indica i seguenti valori:

Annualità 2023:

Seminativo irriguo arborato di pianura: 5,07 €/mq

Seminativo irriguo di pianura: 5,07 €/mq

Incolto produttivo: 0,23 €/mq

La stima si riferisce all'attualità, poiché non è possibile prevedere le probabili nuove destinazioni che verranno introdotte dallo strumento urbanistico in fase di approvazione

Tuttavia, si tiene a sottolineare che, qualora il nuovo strumento urbanistico reintroducesse la possibilità di adottare **Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**, sia di iniziativa pubblica che privata, detti terreni gioverebbero di un significativo incremento di valore. Non è da escludere, però, che lo strumento urbanistico possa classificare alcune aree come soggette a espropriazione per pubblica utilità.

*

STIMA IMMOBILI

LOTTO	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO MEDIO	VALORE VENALE	COSTI REGOLARIZZAZIONE	VALORE COMPLESSIVO (arrotondato)
1	31.520 mq	6,00 €/mq	189.120 €	6.500,00 €	182.600,00 €
2	7.340 mq	6,00 €/mq	44.040 €		44.000,00 €
3	4035,00 mq	6,00 €/mq	24.210 €	4000,00 €	24.200,00 €

CONCLUSIONI

Quanto sopra premesso, per similitudine con altri immobili compravenduti nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, ripetendo altresì la valenza

dell'ubicazione, la richiesta del mercato, lo stato di manutenzione del compendio, le potenzialità dei terreni (anche in vista dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico) ritengo congruo assegnare un valore di mercato complessivo pari a

€ 250.800,00 (duecentocinquantamilaottocento/00) .

***NB I beni saranno alienati nello stato di fatto e di diritto così come pervenuti e posseduti dalla [REDACTED] con tutte le servitù e le pertinenze eventualmente esistenti.**

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato lì, 30.04.2025

Geom. Maria Marta Essolino

ALLEGATI:

ALLEGATO A_documentazione fotografica

ALLEGATO B_visura catastale

ALLEGATO C_estratto di mappa

ALLEGATO D_CDU

ALLEGATO E_Istanza e risposta Comune Fiorenzuola D'Arda

ALLEGATO F_Rilievo topografico-sovrapposizione

ALLEGATO G_Atti di provenienza

ALLEGATO H_Ispezioni ipotecarie