

TRIBUNALE DI FIRENZE  
Terza Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

Procedura Esecutiva: n. 243/2019 R.G. riunita alla 256/1984 R.G.

Giudice Esecutore: Dott.ssa D'Amelio Laura

Promosso: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Affidamento Incarico C.T.U.: 01 agosto 2019

C.T.U.: architetto Luca Bevilacqua

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI PERIZIA

## 1 - Indice della Relazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pag.

1	Indice della Relazione .....	2
2	Premessa .....	4
3	Operazioni Peritali .....	7
	<b><u>QUESITO 1</u></b>	<b>9</b>
4	Identificazione del bene .....	9
	4.1 Ubicazione .....	9
	4.2 Identificazione catastale .....	11
	<b><u>QUESITO 2</u></b>	<b>16</b>
5	Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento .....	16
	<b><u>QUESITO 3</u></b>	<b>17</b>
6	Atto di provenienza .....	17
	<b><u>QUESITO 4</u></b>	<b>18</b>
7	Descrizione del bene .....	18
	7.1 Consistenza del bene .....	20
	7.2 Caratteristiche tecniche .....	31
	7.3 Servizi e impianti .....	34
	7.4 Documentazione fotografica .....	34
	7.5 Previsioni strumento urbanistico comunale ed eventuali vincoli sovraordinati .....	34
	<b><u>QUESITO 5</u></b>	<b>34</b>
8	Stato di possesso .....	34
	<b><u>QUESITO 6</u></b>	<b>8</b>
9	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente .....	26
	<b><u>QUESITO 7</u></b>	<b>35</b>
10	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....	35
	<b><u>QUESITO 8</u></b>	<b>35</b>
11	Spese fisse di gestione o di manutenzione ed eventuali spese straordinarie...	35
	<b><u>QUESITO 9</u></b>	<b>35</b>
12	Regolarità edilizia e urbanistica .....	35
13	Conformità catastale .....	40
	<b><u>QUESITO 10</u></b>	<b>41</b>
14	Stima .....	41
	14.1 Valore di mercato .....	41
	<b><u>QUESITO 11</u></b>	<b>51</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



14.2	Prezzo base d'asta .....	51
	<b><u>QUESITO 12</u></b>	<b>53</b>
15	Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità .....	53
16	Attestato di qualificazione energetica .....	54
17	Formazione di eventuali lotti .....	54
	<b><u>QUESITO 13</u></b>	<b>59</b>
18	Riepilogo .....	59



## 2 - Premessa

Il sottoscritto architetto Luca Bevilacqua nato a Rimini il 26/04/1976, con studio in Firenze via Francesco Caracciolo 79, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze al n. 8258, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze al n. 512, veniva incaricato C.T.U. del procedimento in epigrafe in data 06/02/2019 con notifica via PEC.

Con l'incarico il Giudice richiedeva risposta ai seguenti quesiti:

- 1. identificare illi beni/oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con*

specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i beni/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

*l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

- 10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*
- 11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
- 12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:
  - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
  - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;**
- 13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

### 3 - Operazioni Peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio settembre 2019 con il reperimento del materiale facente parte della procedura. Successivamente venivano inviate le comunicazioni alle parti dell'assunzione dell'incarico e della data di sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione, fissata il 18/09/2019 alle ore 14:00. Date e ore preventivamente concordate con il custode nominato (Is.Ve.G Firenze). Contestualmente alla comunicazione veniva inviato "Foglio notizie per la parte esecutata".

Le comunicazioni alle parti sono avvenute via PEC ove possibile o via raccomandata A/R. (allegato 01).

Alla data del 18/09/2019, alla presenza del custode si procedeva ad effettuare l'accesso, accesso non semplice e complicato dall'atteggiamento di uno degli esecutati che chiedeva tempistiche e rinvii all'accesso per produrre materiale da presentare all'attenzione della GE. Spiegato all'esecutato che il lavoro svolto dallo scrivente e dal custode doveva proseguire comunque, si compilava verbale di accesso con forza pubblica e lo si consegnava all'esecutato (Allegato 02).

Successivamente veniva inviata raccomandata con indicazione della data di accesso forzoso ai beni oggetto di esecuzione fissata il 04/10/2019 alle ore 9:00 (Allegato 03).

Lo scrivente veniva contattato dagli esecutati e gli veniva assicurata la collaborazione per i futuri accessi.

Il primo accesso, quindi avveniva il 04/10/2019 alla presenza del custode nominato e di uno degli esecutati. Si prendeva visione di porzione dei beni oggetto di procedura (terreni su via Vicchio e Parteno) e si è redigeva opportuno verbale di accesso (Allegato 04).

In data 12/10/2019 la GE, vista l'istanza del 04/10/2019 da parte degli esecutati, sospendeva le operazioni peritali.

Trascorsi 15 mesi, in data 20/01/2021, la GE ordinava la ripresa delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono state sostanzialmente riprese da zero, visto il periodo intercorso fra sospensione e ripresa delle stesse.

In data 12/11/2021 lo scrivente chiedeva proroga dei termini di deposito della perizia visto che gli uffici comunali competenti avevano avuto qualche ritardo nel reperimento delle pratiche edilizie, molto numerose, e anche perché era completamente mutata la metodologia di reperimento delle stesse, avendo il Comune in parte esternalizzato il servizio. Proroga concessa dalla III.GE.

Lo scrivente, quindi, avuti i titoli edilizi per le verifiche sulle conformità, provvedeva a proseguire le operazioni peritali con i sopralluoghi, avvenuti nelle seguenti date:

- 02/12/2021 (Allegato 05);
- 16/12/2021 (Allegato 06);
- 14/01/2022 (Allegato 07);
- 22/01/2022 (Allegato 08);
- 27/01/2022 (Allegato 09);

Già fin dall'inizio delle operazioni peritali, giunti sul luogo, ci si è immediatamente accorti che i beni oggetto di procedura risultavano essere numerosi e di varia natura. Un insieme di terreni ed edifici con destinazione d'uso differente, ma che risultavano essere facenti parte di un medesimo comparto ed utilizzati dagli esecutati come abitazione e attività lavorativa, attraverso la costituzione di una Azienda Agricola

I beni di tale comparto, ed oggetto di esecuzione, risultano numerosi (circa 30), e come detto di diversa natura e entità (anche un maneggio), e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 1, piano S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 1002, Cat. D/6, con la rendita di € 8.167,04;
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla parti-cella 1000, Cat. C/2, Cl. 2, con la rendita di € 105,67;
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 500 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 557,77;
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 501 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 511,29;
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 502 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 278,89;
- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 629;
- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 631;
- Terreni posti in Comune Bagno a Ripoli, identificati al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 23 Particella 39 e Foglio 16 particelle 83, 84, 86, 231, 230, 275, 276, 101, 634, 635, 613, 614, 615, 97, 122, 994, 996, 998, 1001 e 1037.

La necessità di un numero così cospicuo di sopralluoghi è frutto del numero di beni oggetto di pignoramento, e l'attendere nello sviluppo delle operazioni peritali risulta dovuto ad alcune tempistiche derivate dal dover prendere possesso del materiale riguardante le pratiche edilizie per la verifica delle conformità sugli immobili.

Alla data del 02/09/2022, infatti, lo scrivente ancora non ha ricevuto del tutto il materiale, questo perché gli archivi comunali sono stati solo in parte dematerializzati ed alcuni titoli non si trovano

negli archivi.

Nel caso in oggetto mi veniva comunicato che alcuni titoli erano in mano a tecnici del comune per accertamenti e verifiche e che quindi non si trovavano negli archivi.

Inoltre venivo contattato dalla Polizia Municipale ed informato della presenza di provvedimenti per accertamenti eseguiti nell'anno 2022.

Lo scrivente, quindi, chiedeva di avere copia dei provvedimenti emanati nell'ultimo periodo (Abuso 1/2022 ed ordinanza n. 177 del 22/06/2022).

Quello che emerge è che il comparto di beni in oggetto risulta sviluppato con una serie di provvedimenti richiesti negli anni dagli esecutati o da aziende riconducibili agli esecutati, che coinvolge non solo i beni pignorati ed oggetto della presente perizia, ma ulteriori terreni ed edifici.

Infatti la costruzione di alcuni immobili (o meglio la demolizione di volumi esistenti e la loro ricostruzione in altro sedime) risulta assoggettata a Piano di Miglioramento Aziendale che ha permesso la presentazione di Piani di Recupero.

Inoltre risulta, e la presa visione dell'Abuso 1/2022 lo conferma, che gli obblighi derivanti da alcuni titoli autorizzativi non risultano del tutto rispettati.

Quanto sopra comporta una seria valutazione su come trattare i beni, o meglio, se prevedere la possibilità di formare un unico lotto o più di uno, questo in base a diversi fattori valutativi, come la conformazione spaziale dei luoghi, la distribuzione all'interno del comparto, lo stato catastale dei luoghi, ma soprattutto in funzione delle norme comunali (o meglio di Piano avendo i piani attuativi norme proprie) ma principalmente in funzione delle norme regionali del 2014 e ss.mm.

Difatti, come sopra indicato, i beni oggetto della presente sono solo porzione di un comparto più ampio e che è stato oggetto di Piano di Miglioramento. Il cedere solo porzione di beni oggetto di un Piano di Miglioramento come nel nostro caso, espone la cessione a quanto indicato nell'art. 76 "trasferimento di fondi agricoli" della Legge Regionale 65/2014, e cioè inibisce temporalmente la possibilità di sviluppi futuri.

Si tratterà tale aspetto nei capitoli successivi.

#### QUESITO 1

#### 4 – Identificazione dei beni

##### 4.1 – Ubicazione

I beni oggetto della presente perizia risultano facenti parte di un comparto prevalentemente agricolo con all'interno immobili con destinazione d'uso ed utilizzazione varia.

Troviamo, infatti, numerosi terreni agricoli con annessi, un maneggio con annessi e campi di allenamento, ed unità abitative (presumibilmente agricole).

Risultano ubicati in zona di mezza costa nella prima collina in comune di Bagno a Ripoli, a ridosso del confine con il comune di Firenze, in località denominata Rimaggio (Rimaggino).

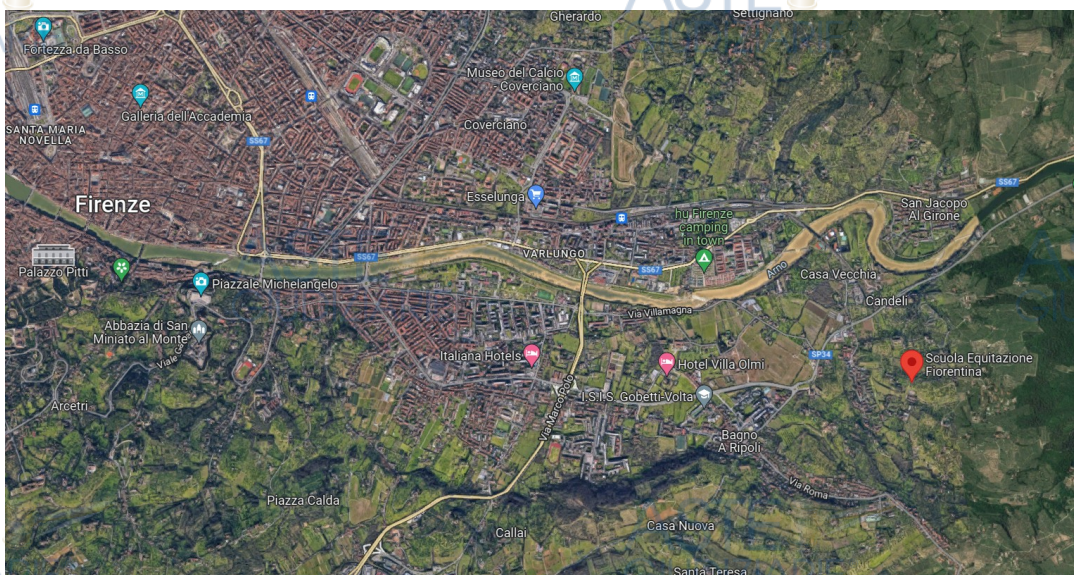
Le proprietà sono sostanzialmente delimitate da via Valdarnese da una parte, e a cavallo di via Vicchio e Paterno dall'altra.

L'accesso a questo comparto avviene in più punti lungo tutto il perimetro della proprietà, ma sostanzialmente risultano tutti ubicati sulle strade principali di via Vicchio e Paterno e via Valdarnese.

La zona risulta essere di notevole interesse paesaggistico, inserita completamente nel verde e con visuali di notevole interesse (verso Firenze) e al contempo vicina a servizi e strade di comunicazione diretta con gli abitati limitrofi. Ci troviamo infatti a poca distanza dalla direttrice che permette collegamenti diretti con Firenze attraverso via Pian di Ripoli, che poi diviene viale Europa e che si riconnette con via Marco Polo che porta all'accesso diretto all'autostrada o, in direzione opposta, verso via Aretina; permette di raggiungere il Valdarno in direzione Pontassieve attraverso via di Rosano, o il Chianti procedendo in direzione dell'abitato di Bagno a Ripoli.

Tale ramificazione di collegamenti permette di raggiungere sia aree di pregio esterne agli abitati, che aree di pieno centro città, sia essa Bagno a Ripoli, sia essa Firenze, distanti entrambi pochi minuti, con l'accesso a servizi principali come scuole, servizi sanitari (ospedale di Ponte a Niccheri), attività commerciali di vicinato o supermercati di grandi dimensioni. Se di interesse si informa che il comparto risulta immediatamente sopra il futuro "Viola Park", comparto di sviluppo della società di calcio Fiorentina.

Il comparto in oggetto, pur essendo alcuni terreni separati dalla proprietà principale da via Vicchio e Paterno, risulta essere un ambito unico formato da terreni agricoli, seppur alcuni non coltivati, e più immobili con destinazione d'uso differente, utilizzati e/o gestiti dagli esecutari o da società riconducibili a uno degli esecutari. Alcuni di questi immobili risultano non utilizzati o in disuso ed altri non ultimati.



*Individuazione geografica dell'area dove si trova il comparto oggetto di perizia*

**Luca Bevilacqua architetto** - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze  
e-mail: [studio.lucabevilacqua@gmail.com](mailto:studio.lucabevilacqua@gmail.com) - PEC: [lucabevilacqua@pec.architettifirenze.it](mailto:lucabevilacqua@pec.architettifirenze.it)  
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H294I / P.IVA 02266970413



1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 501 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 511,29

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 502 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 278,89

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 629

- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 631

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 23 Particella 39, ULIVETO, classe 2, 6900 mq, Reddito domenicale 23,16 € e Reddito agrario 17,82 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 83, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:

AA – ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 5347 mq, Reddito domenicale 22,09 € e Reddito agrario 15,19 €

AB – VIGNETO, classe 1, 7073 mq, Reddito domenicale 52,97 € e Reddito agrario 45,66 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 84, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 9320 mq, Reddito domenicale 38,51 € e Reddito agrario 26,47 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 86, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 3850 mq, Reddito domenicale 21,87 € e Reddito agrario 15,91 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 97, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – ULIVETO, classe 1, 676 mq, Reddito domenicale 3,14 € e Reddito agrario 2,62 €  
AB – SEMIN-ARBOR, classe 2, 14.371 mq, Reddito domenicale 66,80 € e Reddito agrario 25,98 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 101, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 5770 mq, Reddito domenicale 32,78 € e Reddito agrario 23,84 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 122, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – ULIVETO, classe 2, 6760 mq, Reddito domenicale 31,42 € e Reddito agrario 12,22 €  
AB – VIGNETO, classe 1, 2000 mq, Reddito domenicale 14,98 € e Reddito agrario 12,91 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 213, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 670 mq, Reddito domenicale 2,77 € e Reddito agrario 1,90 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 230, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 8760 mq, Reddito domenicale 36,19 € e Reddito agrario 24,88 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 275, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 5470 mq, Reddito domenicale 22,60 € e Reddito agrario 15,54 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 276, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 2640 mq, Reddito domenicale 15,00 € e Reddito agrario 10,91 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 613, FABBRICATO RURALE, 279 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 614, FABBRICATO RURALE, 21 mq  
intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 615, FABBRICATO RURALE, 60 mq  
intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 634, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – ULIVETO, classe 1, 78 mq, Reddito domenicale 0,36 € e Reddito agrario 0,30 €  
AB – VIGNETO, classe 2, 212 mq, Reddito domenicale 0,99 € e Reddito agrario 0,38 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 635, SEMIN-ARBOR, classe 2, 183 mq,  
Reddito domenicale 0,85 € e Reddito agrario 0,33 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 994, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – SEMIN-ARBOR, classe 2, 1168 mq, Reddito domenicale 5,43 € e Reddito agrario 2,11 €  
AB – VIGNETO, classe 1, 777 mq, Reddito domenicale 5,82 € e Reddito agrario 5,02 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 996, ULIV-VIGNET, classe 2, 280 mq, Reddito domenicale 1,16 € e Reddito agrario 0,80 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 998, ULIV-VIGNET, classe 2, 13.804 mq, Reddito domenicale 57,03 € e Reddito agrario 39,21 €

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 1001, RELIT-STRAD, 500 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 1037, RELIT-STRAD, 240 mq

intestato a:

1 - [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1000/1000

Tutti i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED] deceduto in [REDACTED].  
[REDACTED]. Si allegano le visure catastali complete (Allegato 10).

## QUESITO 2

### 5 – Atto di pignoramento e corrispondenza con il pignoramento

L'atto di pignoramento risultano essere il seguente:

Firenze rp [REDACTED] rg [REDACTED], atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero [REDACTED]

Unità negoziale 1. Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 1002, VIA VERNALESE n° 1, d/6 - palestra; posto ai piani 1°, terreno, sotterraneo 1°, Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 1000, VIA VERNALESE n° 14, c/2 - magazzino e locali di deposito; posto al piano terreno, Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 121 sub.500, VIA VERNALESE n° 17, a/2 - appartamento di tipo civile; posto ai piani 1°, terreno, Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 121 sub.501, VIA VERNALESE n° 17, a/2 - appartamento

di tipo civile; posto ai piani 1°, terreno, Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 121 sub.502, VIA VERNALESE n° 17, a/2 - appartamento di tipo civile; posto ai piani 1°, terreno, Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 629, VIA VERNALESE n° 17, ente urbano; posto ai piani 1°, terreno, Bagno A Ripoli NCEU fgl.16 p.Ila 631, VIA VERNALESE n° 17, ente urbano; posto ai piani 1°, terreno, Bagno A Ripoli NCT fgl.23 p.Ila 39, terreno Are 69 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 83, terreno Ha 1 Are 24 Ca 20 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 84, terreno Are 93 Ca 20 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 86, terreno Are 38 Ca 50 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 213, terreno Are 6 Ca 70 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 230, terreno Are 87 Ca 60 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 275, terreno Are 54 Ca 70 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 276, terreno Are 26 Ca 40 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 101, terreno Are 57 Ca 70 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 634, terreno Are 2 Ca 90 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 635, terreno Are 1 Ca 83 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 613, terreno Are 2 Ca 79 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 614, terreno Ca 21 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 615, terreno Ca 60 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 97, terreno Are 50 Ca 47 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 122, terreno Are 87 Ca 60 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 994, terreno Are 19 Ca 45 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 996, terreno Are 2 Ca 80 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 998, terreno Ha 13 Are 80 Ca 4 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 1001, terreno Are 5 , Bagno A Ripoli NCT fgl.16 p.Ila 1037, terreno Are 2 Ca 40 . Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1/2 di piena proprietà (Allegato 11).

### QUESITO 3

#### 6 – Atto di provenienza

Al Sig. [REDACTED] i beni sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

L'atto di provenienza risulta essere il seguente:

Firenze rp [REDACTED], atto per causa morte, accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto pubblico notarile numero [REDACTED] notaio [REDACTED]

[REDACTED] successione legale data morte [REDACTED]. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 12).

**N.B.:** da ricerche ipotecarie non risulta essere stata trascritta la successione in morte di [REDACTED]

**7 – Descrizione dei beni**

I beni oggetto del presente relazione risultano essere terreni ed edifici con diversa destinazione d'uso, tutti facenti parte di un più ampio comparto formato da diversi beni di cui alcuni non oggetto di esecuzione (ulteriori terreni ed edifici o annessi) e riconducibili alla medesima proprietà. Tali beni, collocati in comune di Bagno a Ripoli in provincia di Firenze, risultano in parte separati da strade comunali come via Vernalese e via Vicchio e Paterno.

La maggior parte dei beni risulta essere un ampio insieme di terreni, non tutti oggetto della presente perizia, che formano un unico comparto percorso da strade interne che conducono agli edifici principali e lambiscono i terreni.

All'interno di detti terreni si trovano:

MANEGGIO/STALLE – posto in Via Vernalese n. 1 il maneggio, che in realtà risulta avere accesso principale da via Vicchio e Paterno, risulta edificato attraverso un Piano di Miglioramento con successivi Piani di Recupero e titoli diretti, ed è strettamente collegato ai terreni circostanti.

Risulta formato da più corpi di fabbrica, per la precisione 3, di cui due dedicati esclusivamente al ricovero degli animali (cavalli) e sviluppati su di un unico piano ed a forma di U. Questi risultano pressoché ultimati e presentano una copertura a capanna con altezze interne paria a: h massima 4,70 ml e altezze minime di 3,33 ml verso l'interno e 3,07 ml verso l'esterno. Vi è la presenza di differenze fra lo stato dei luoghi e la documentazione reperita per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia.

Vi è un ulteriore corpo di fabbrica più ampio e posto dirimpetto a precedenti corpi di fabbrica, formato da tre piani di cui uno interrato (sviluppato in più porzioni), e che risulta ultimato all'esterno e lasciato al grezzo all'interno. Quest'ultimo corpo di fabbrica presenta funzioni interne differenti. I piani interrati, hanno la funzione di cantine; il piano terra contiene spazi di ricovero per animali, spazi foresteria/accoglienza, uffici e servizi; i piani primo risulterebbero delle foresterie a servizio del maneggio.

Come detto tale immobile non risulta ultimato internamente ed in alcune porzioni risultano essere state utilizzate (servizi igienici e uffici), ma lasciate all'abbandono.

Internamente alcuni non corrispondono agli atti abilitativi rilasciati e delle difformità risultano essere state rilevate anche ai piani interrati e sugli esterni.

Esternamente a tali immobili sono presenti strade di percorrenza e spiazzi di manovra.

Limitrofi agli edifici vi è la presenza di due campi di allenamento per cavalli delimitati da staccionate in legno.

MAGAZZINO – posto in Via Vernalese n. 14, o meglio sulla strada interna che collega il nucleo edilizio storico con il cancello di via Vicchio e Paterno, risulta essere un magazzino/deposito utilizzato come rimessaggio e/o limonaia, con struttura portante metallica, tamponamenti in parte

opachi ed in parte traslucidi, e portoni a scorrere su entrambi i lati corti.

Sempre all'interno del comparto si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione che risultano facenti parte del complesso edilizio storico principale, formato da una porzione di edificio principale (non oggetto di Procedura), e da tre porzioni frazionate e con accessi autonomi.

Gli accessi delle unità abitative affacciano sulle aree urbane pignorate e alle quali si può accedere da via Vernalese, con cancello autonomo, e da viabilità interna al comparto, ed individuate come aree urbane ai subb. 629 e 631. Queste sono di pertinenza anche della porzione di edificio storico non oggetto di procedura.

Procediamo con ordine nella descrizione delle unità

UNITA' IMMOBILIARE – posta in Via Vernalese n. 17, P.lla 121, sub. 500 risulta essere una unità (presumibilmente agricola) formata da due piani fuori terra, con al piano terreno due vani e al piano primo ulteriori tre vani più servizio igienico. Il bene risulta mal conservato e necessita di una ristrutturazione pesante.

Su questa unità vi è la presenza di un contratto di comodato fra [REDACTED] del 01.07.2016 e registrato il 07.02.2022 (Allegato 13)

UNITA' IMMOBILIARE – posta in Via Vernalese n. 17, P.lla 121, sub. 501 risulta essere una unità (presumibilmente agricola) formata da due piani fuori terra con, al piano terreno ampia zona giorno con presenza di soppalco a vista, cucina, camera, ampio ripostiglio e servizio igienico. Al piano primo ulteriore camera con bagno. Il bene, seppur non utilizzato o utilizzato saltuariamente, e non di recente ristrutturazione, risulta in sufficienti condizioni manutentive, seppur necessita di intervento di revisione interna (in particolare la verifica degli impianti).

Su questa unità vi è la presenza di un contratto di comodato fra [REDACTED] del 21.11.2018 registrato il 07.02.2022 (Allegato 14).

UNITA' IMMOBILIARE – posta in Via Vernalese n. 17, P.lla 121, sub. 502 risulta essere un bilocale (presumibilmente agricolo) con soppalco nella zona giorno e con servizio igienico. Anche in questo caso il bene, seppur non utilizzato o utilizzato saltuariamente, e non di recente ristrutturazione, risulta in sufficienti condizioni manutentive, seppur necessita di intervento di revisione interna (in particolare la verifica degli impianti). Quest'ultimo bene presenta difformità, infatti uno dei due vani è stato inglobato dall'abitazione storica principale, sottraendolo all'unità immobiliare in oggetto.

Su questa unità vi è la presenza di un contratto di comodato fra [REDACTED] del 01.07.2016 e registrato il 07.02.2022 (Allegato 13)

TERRENI – i terreni in oggetto risultano essere in diverse collocazioni. Il nucleo principale è posto dove si trovano gli edifici adibiti a MANEGGIO/STALLE e le UNITA' ABITATIVE e risultano essere le seguenti particelle: 213, 101, 634, 635, 613, 614, 615, 97, 122, 994, 996, 998, 1001 e 1037.

Questi terreni, che risultano essere un tutt'uno con i beni precedentemente descritti, sono percorsi da stradine interne e sono recintati o con la presenza di muri di confine. Presentano diversi accessi di cui i principali su via di Vicchio e Paterno e su via Vernalese.

All'interno di tali terreni vi è la presenza di diversi manufatti, come le ex stalle e ricoveri per animali, depositi attrezzi e postazione di rifornimento per il carburante dei mezzi agricoli, con la presenza anche di una cisterna esterna. Vi è un pozzo al limite del confine (verso valle).

Risultano tenuti a uliveto e seminativo.

Inoltre si segnala la presenza di una tubazione dell'acquedotto che percorre la strada che unisce l'edificio storico con il cancello posto su via Vicchio e Paterno, e che devia verso uno dei campi di allenamento per cavalli per poi uscire dalla proprietà. Non risulterebbe esserci alcuna servitù

Esternamente al nucleo di terreni sopra descritto troviamo:

- al di là di via Vernalese la particella 39 del foglio 23, che risulta essere una uliveta rada. Vi è la presenza di un muro faccia a vista di notevole interesse di impianto a confine con la strada e l'accesso al terreno avviene da una esedra posta dirimpetto al civico 17 con la presenza di cipressi posti a semicerchio;
- al di là di via Vicchio e Paterno troviamo le particelle 83, 84, 86, 213, 230, 275 e 276. Presentano prevalentemente ulivi, e solo in una porzione della p.lla 83 vi era un vigneto del quale è stato venduto il diritto di reimpianto. Al loro interno vi è la presenza di fossi e manufatti come una gabbia per la cattura dei cinghiali e un laghetto con pompa (non funzionante). Vi è il passaggio di linee elettriche su pali e una tubatura dell'acqua. I terreni risultano recintate e con la presenza di più cancelli di accesso.

Sui terreni sopra descritti risulta esserci un contratto di comodato fra [REDACTED] del 01.07.2016 e registrato il 07.02.2022 (Allegato 13)

### **7.1 – Consistenza del beni**

Con riferimento ai rilievi eseguiti sul posto e in base ai documenti reperiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (catasto), e del Comune di Bagno a Ripoli, è stata effettuata una valutazione delle superfici, nette e lorde ai fini della ricerca della consistenza immobiliare.

Si procederà con ordine nella valutazione di ogni singolo bene.

MANEGGIO/STALLE – posto in Via Vernalese n. 1

come descritto precedentemente tale bene risulta essere formato da tre corpi di fabbrica. Per semplificare verranno indicati come CORPO A, CORPO B e CORPO C.

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi risulta essere il seguente:

CORPO A:

- loggia pulizia animali: 30,00 mq circa

- magazzino selle: 18,00 mq circa

- stalle: 10,69 mq, 10,82 mq, 10,69 mq, 12,66 mq, 10,62 mq, 10,82 mq, 10,30 mq, 19,04 mq, 11,04 mq circa

- porticato: 8,97 mq circa

- loggia sul retro: 5,55 mq circa
- loggia sul retro: 5,55 mq circa
- porticato sul fronte interno: 122,74 mq circa

CORPO B:

- porticato: 8,89 mq circa
- stalle: 8,48 mq, 8,58 mq, 11,15 mq, 11,21 mq, 10,69 mq, 10,66 mq, 10,69 mq, 10,69 mq, 11,21 mq, 14,14 mq, 13,18 mq, 8,45 mq circa
- loggia sul retro: 5,55 mq circa
- loggia sul retro: 5,55 mq circa

- porticato sul fronte interno: 85,83 mq circa

CORPO C:

- cantina verso valle vano 1: 91,12 mq circa
- cantina verso valle vano 2: 13,65 mq circa
- cantina verso valle vano 3: 23,19 mq circa
- cantina verso monte vano 1: 8,51 mq circa
- cantina verso monte vano 2: 63,60 mq circa
- foresteria piano terreno verso valle vano principale: 66,57 mq circa
- foresteria piano terreno verso valle vano secondario: 13,44 mq circa
- foresteria piano terreno verso valle vano servizi: 13,38 mq circa
- stalle singole: 88,02 mq circa
- porticato sul fronte interno: 84,66 mq circa
- foresteria piano terreno corpo centrale vano principale: 13,38 mq circa
- foresteria piano terreno corpo centrale vano ingresso: 15,49 mq circa
- foresteria piano terreno corpo centrale disimpegno: 1,82 mq circa
- foresteria piano terreno corpo centrale wc: 3,38 mq circa
- foresteria piano terreno corpo centrale ufficio: 11,60 mq circa
- foresteria piano terreno corpo centrale vano servizi: 7,85 mq circa
- stalle singole: 77,11 mq circa
- stalle comuni: 72,78 mq circa
- porticato sul fronte interno: 67,58 mq circa
- foresteria piano primo verso valle: 72,97 mq circa
- terrazzo foresteria piano primo verso valle: 26,91 mq circa
- soggiorno foresteria piano primo corpo centrale: 30,90 mq circa
- camera 1 foresteria piano primo corpo centrale: 12,68 mq circa
- camera 2 foresteria piano primo corpo centrale: 12,99 mq circa
- wc foresteria piano primo corpo centrale: 5,00 mq circa
- terrazzo foresteria piano primo corpo centrale: 4,00 mq circa
- vano posto al piano primo corpo a monte: 72,78 mq circa

- resede esterno di pertinenza degli immobili: 13.445,00 mq circa

il bene ha quindi una superficie netta (S.N.) adibita a stalla pari a 491,72 mq circa, una superficie netta (S.N.) adibita a foresteria pari a 354,23 mq circa, loggiati esterni per 52,20 mq circa, porticati per 378,67 mq circa, superfici accessorie (interrato) per 200,07 mq circa, terrazzi per 30,91 mq circa, oltre resede esterno di 13.445,00 mq circa.

Comprendendo le murature esterne, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) adibita a stalla ultimata pari a 382,79 mq circa, non ultimata per 155,29 mq circa, adibita a foresteria pari a 423,54 mq circa.

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. Foresteria : 423,54 mq

S.U.L. Stalle ultimate: 382,79 mq

S.U.L. Stalle non ultimate: 155,29 mq

LOGGIATI: 52,20 mq x 0,30 = 15,66 mq

PORTICATI: 378,67 mq x 0,30 fino a 25,00 mq, oltre al 10% = 7,50 mq + 35,37 mq = 42,87 mq

SUPERFICI ACCESSORIE (PIANO INTERRATO): 127,96 mq x 0,50 = 63,98 mq (al 50% della superficie perché non comunicanti con i piani superiori).

SUPERFICI ACCESSORIE (PIANO INTERRATO): 72,11 mq x 0,25 = 18,02 mq (al 25% della superficie perché non comunicanti con i piani superiori)

SUPERFICIE A TERRAZZO: 30,91 mq x 0,30 fino a 25,00 mq, oltre al 10% = 7,50 mq + 0,59 mq = 8,09 mq

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO: 13.445,00 mq x 0,10 = 1.344,50 mq

Di norma il resede andrebbe calcolato fino al 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare, e al 2% per superfici eccedenti detto limite. Nel nostro caso, vista la presenza dei campi di allenamento il resede è stato valutato tutto al 10%.

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

**S.U.L. FORESTERIA + SUL STALLE ULTIME + SUL STALLE NON ULTIME + SUP. LOGGIATI + SUP. PORTICATI + SUP. ACCESSORIE PIANO INTERRATO COLLEGATE + SUP. ACCESSORIE PIANO INTERRATO NON COLLEGATE + SUP. TERRAZZE + SUP. RESEDE = SUP. COMMERCIALE**

**423,54 mq + 382,79 mq + 155,29 mq + 15,66 mq + 42,87 mq + 63,98 mq + 18,02 mq + 7,50 mq + 1.344,50 mq = 2.454,15 mq**

MAGAZZINO – posto in Via Vernalese n. 14

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi risulta essere il seguente:

- *magazzino: 66,00 mq circa*

L'immobile ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 66,00 mq circa.

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

SUPERFICIE MAGAZZINO: 66,00 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

**SUP. MAGAZZINO = SUP. COMMERCIALE**

**66,00 mq = 66,00 mq**

UNITA' IMMOBILIARE – posta in Via Vernalese n. 17, P.la 121, sub. 500

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- *vano zona giorno: 21,12 mq circa*

- *ripostiglio: 3,95 mq circa*

- *vano sul retro: 11,96 mq circa*

PIANO PRIMO:

- *disimpegno: 6,03 mq circa*

- *camera 1: 20,75 mq circa*

- *camera 2: 12,74 mq circa*

- *camera 3: 12,44 mq circa*

- *servizio igienico: 4,02 mq circa*

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 93,01 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 122,00 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 122,00 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

**S.U.L. ABITAZIONE = SUP. COMMERCIALE**

**122,00 mq = 122,00 mq**

UNITA' IMMOBILIARE – posta in Via Vernalese n. 17, Plla 121, sub. 501

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- vano zona giorno: 44,88 mq circa
- ripostiglio: 1,16 mq circa
- cucina: 8,46 mq circa
- disimpegno: 5,50 mq circa
- camera: 13,40 mq circa
- wc: 5,35 mq circa
- ripostiglio: 26,32 mq circa (facente SUL perché con altezza superiore a 1,80 ml)

PIANO PRIMO:

- soppalco: 9,03 mq circa (facente SUL perché con altezza superiore a 1,80 ml)
- disimpegno: 1,00 mq circa
- camera: 9,72 mq circa
- servizio igienico: 3,15 mq circa

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 127,97 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 135,00 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 135,00 mq

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

**S.U.L. ABITAZIONE = SUP. COMMERCIALE**

**135,00 mq = 135,00 mq**

UNITA' IMMOBILIARE – posta in Via Vernalese n. 17, Plla 121, sub. 502

La consistenza delle superfici nette dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta essere il seguente:

PIANO TERRA:

- vano zona giorno: 11,32 mq circa
- disimpegno: 2,15 mq circa
- wc: 1,96 mq circa
- camera: 10,56 mq circa

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze  
e-mail: [studio.lucabevilacqua@gmail.com](mailto:studio.lucabevilacqua@gmail.com) – PEC: [luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it](mailto:luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it)  
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H294I / P.IVA 02266970413

- *soppalco*: 7,85 mq circa (non facente SUL perché con altezza inferiore a 1,80 ml)

L'unità immobiliare ha quindi una superficie netta (S.N.) pari a 25,29 mq circa.

Comprendendo le murature esterne e porzione dei muri di confine, solo per la porzione facente Superficie Utile Lorda, la superficie utile lorda (S.U.L.) dell'unità risulta essere pari a 37,36 mq circa

Pertanto nell'applicazione dei successivi criteri si stima la Superficie Virtuale (S.V.) da prendere a base di calcolo sarà pari a:

S.U.L. ABITAZIONE: 37,36 mq

SOPPALCO: 7,85 mq circa x 0,50 = 3,93 mq circa

Il risultato della ricerca della Superficie Virtuale porta ad una Superficie Commerciale (S.C.) per la ricerca del valore di mercato pari a:

**S.U.L. ABITAZIONE + 50% SUP. SOPPALCO = SUP. COMMERCIALE**

**37,36 mq + 3,93 mq = 41,29 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 83:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- AA uliveto-vigneto: 5347 mq

- AB vigneto: 7073 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**5.347,00 mq = 5.347,00 mq**

**SUPERFICIE A VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**7.073,00 mq = 7.073,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 84:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 9,320,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**9.320,00 mq = 9.320,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 86:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente

Luca Bevilacqua architetto - Via Francesco Caracciolo 79, 50133 Firenze  
e-mail: [studio.lucabevilacqua@gmail.com](mailto:studio.lucabevilacqua@gmail.com) - PEC: [luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it](mailto:luca.bevilacqua@pec.architettifirenze.it)  
Cod. Fisc. BVL LCU 76D26 H294I / P.IVA 02266970413

- uliveto-vigneto: 3.850,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**3.850,00 mq= 3.850,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 97:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- AA uliveto: 676 mq

- AB seminat-arbor: 14.371 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO = SUP. COMMERCIALE®**

**676,00 mq= 676,00 mq**

**SUPERFICIE A SEMIN-ARBOR = SUP. COMMERCIALE**

**14.371,00 mq= 14.371,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 101:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 5770,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**5.770,00 mq= 5.770,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 122:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- AA uliveto: 6.760,00 mq

- AB vigneto: 2.000,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO = SUP. COMMERCIALE**

**6.760,00 mq= 6.760,00 mq**

**SUPERFICIE A VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**2.000,00 mq= 2.000,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 213:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 670,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**670,00 mq= 670,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 230:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 8.760,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**8.760,00 mq= 8.760,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 275:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 5.470,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**5.470,00 mq= 5.470,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 276:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 2.640,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**2.640,00 mq= 2.640,00 mq**

FABBRICATO di cui al Foglio 16, Particella 613:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *fabbricato rurale*: 279,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE FABBRICATO RURALE = SUP. COMMERCIALE**

**279,00 mq = 279,00 mq**

FABBRICATO di cui al Foglio 16, Particella 614:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *fabbricato rurale*: 21,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE FABBRICATO RURALE = SUP. COMMERCIALE**

**21,00 mq = 21,00 mq**

FABBRICATO di cui al Foglio 16, Particella 615:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *fabbricato rurale*: 60,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE FABBRICATO RURALE = SUP. COMMERCIALE**

**60,00 mq = 60,00 mq**

Su questi ultimi tre beni, P.lle 613, 614 e 651, risultano essere state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244; per immobile ad alta valenza fiscale, come fabbricati mai dichiarati. Inserimento mod. 26 n. 21919/96 variati con le p.lle 97,635,636 e 1001 per intempestiva introduzione in atti.

Su questi pende verifica di ruralità.

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 634:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *AA uliveto*: 78,00 mq

- *AB vigneto*: 212,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A ULIVETO = SUP. COMMERCIALE

78,00 mq= 78,00 mq

SUPERFICIE A VIGNETO = SUP. COMMERCIALE

212,00 mq= 212,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 635:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *seminativo-arbor*: 183,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A SEMINATIVO-ARBOR = SUP. COMMERCIALE

183,00 mq= 183,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 994:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *AA seminato-arbor*: 1.168,00 mq

- *AB vigneto*: 777,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A SEMINATIVO-ARBOR = SUP. COMMERCIALE

1.168,00 mq= 1.168,00 mq

SUPERFICIE A VIGNETO = SUP. COMMERCIALE

777,00 mq= 777,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 996:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- *uliveto-vigneto*: 280,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE

280,00 mq= 280,00 mq

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 998:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto-vigneto: 13.840,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO-VIGNETO = SUP. COMMERCIALE**

**13.840,00 mq = 13.840,00 mq**

TERRENI di cui al Foglio 23, Particella 39:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni risulta essere il seguente:

- uliveto: 6900,00 mq

Si ha quindi due superfici con coltivazioni differenti le cui superfici commerciali risultano essere:

**SUPERFICIE A ULIVETO = SUP. COMMERCIALE**

**6.900,00 mq = 6.900,00 mq**

Inoltre sono presenti i seguenti terreni senza rendita:

- AREA URBANA posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 629
- AREA URBANA posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 631
- *TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 1001, RELITTO STRADALE con superficie pari a 500,00 mq;*
- *TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 1037, RELITTO STRADALE con superficie pari a 240,00 mq;*

Ricapitolando il comparto avere le seguenti consistenze:

<b>MANEGGIO/STALLA:</b>		2.454,15 mq
<b>MAGAZZINO:</b>		66,00 mq
<b>ABITAZIONE SUB 500:</b>		122,00 mq
<b>ABITAZIONE SUB 501:</b>		135,00 mq
<b>ABITAZIONE SUB 502:</b>		41,29 mq
<b>TERRENI:</b>	Sup a uliveto	14.414,00 mq
	Sup a vigneto	10.062,00 mq

Sup a uliveto-vigneto

55.947,00 mq

Sup a seminativo-arb.

15.722,00 mq

**FABBRICATI RURALI:**

360,00 mq

## 7.2 – Caratteristiche tecniche

I beni oggetto di perizia risultano essere, come detto, immobili di diversa natura e caratteristiche, nonché terreni agricoli e loro annessi. Nel presente paragrafo si andranno a descrivere le caratteristiche tecniche dei soli beni immobili.

Maneggio/stalla: questo bene risulta essere composto da tre corpi di fabbrica, di cui due a un solo piano fuori terra, a forma di U, e contenenti stalle per animali e vani di servizio. Questi risultano ultimati ed in uso. L'edificazione è molto semplice, formata da una struttura in pilasti in acciaio ancorata ad una platea di fondazione in cemento armato. Su detta struttura poggia la copertura in legno. Perimetralmente, verso l'esterno, la struttura è presumibilmente in c.a. (considerando come sono fatte tutte le altre strutture del complesso), con la presenza di aperture e risulta più bassa della copertura, lasciando aria su tutta la fascia alta del paramento; verso l'interno vi è la presenza partizioni in ferro/legno/muratura, che permettono l'accesso degli animali ai singoli box di ricovero. La pavimentazione risulta essere in autobloccanti o cemento, con un sistema di raccolta liquami in ogni singolo box. Solo in un vano (adibito a selleria), vi è la presenza di un solaio in lamiera grecata atto a non permettere intrusioni dall'esterno.

L'impiantistica è minima e fondamentalmente legata alla funzione del bene. Vi è quindi la presenza di impianto elettrico e idrico e di smaltimento liquami e acque meteoriche.

Perimetralmente lo spazio esterno risulta mantenuto a prato o ghiaio con la presenza di muretti bassi.

L'alto blocco, il più grande, risulta essere posto dirimpetto ai due corpi di fabbrica precedentemente descritti. Tale bene risulta per la maggior parte non ultimato e solo con piccole porzioni in uso (stalle comuni e servizi igienici), il resto risulta al grezzo o precedentemente utilizzato e lasciato all'abbandono.

Presenta due piani interrati, completamente in cemento armato, un piano terra diviso in porzioni, di cui quella a valle dedicata all'accoglienza e divisa in vani e non ultimata. Tale porzione presenta anche un piano primo ad uso foresteria e lasciato al grezzo. Proseguano si trovano delle stalle non ultimate se non nelle strutture. Il corpo di mezzo risulta utilizzato per i servizi igienici ed una porzione era adibita ad uffici ora abbandonati e parzialmente finiti. Al piano primo troviamo un ulteriore foresteria con la presenza di divisioni interne e un accenno di impianti, ma il tutto è lasciato al grezzo. In questo corpo sono presenti anche gli infissi esterni. La parte più a monte risulta dedicata alle stalle ma l'unica ultimata risulta essere quella "a comune". Anche in questo caso vi è un piano primo lasciato al grezzo e non

accessibile.

Le strutture di questo corpo di fabbrica, nelle zone a due e tre piani, risultano essere sostanzialmente tutte in cemento armato, con le partizioni interne in mattoni in cls, solai di piano in c.a. e copertura in legno.

Per le zone adibite a stalla (singoli box) ed a un piano, le strutture sono miste in ferro e c.a. e con la copertura in legno che poggia su di essi (stessa tipologia dei blocchi dirimpetto).

Le pavimentazioni esterne, ove presenti, sono come gli altri blocchi. Per alcune porzioni in cotto.

Non vi sono impianti se non le predisposizioni per scarichi e adduzioni e tranne nella zona dei servizi igienici e dei vani utilizzati come ufficio.

Tutti gli impianti presenti risultano da verificare.

Magazzino: con struttura in acciaio e tamponature in materiale leggero opaco o opalino, tale magazzino presenta una pavimentazione interna in cemento ed esterna in porfido ed, impianto elettrico e idrico, e due ampie porte di accesso poste sui lati minori.

Abitazione di cui al Sub 500: abitazione porzione di più ampio edificio storico con accesso da via Vernalese attraverso area pavimentata in pietra "a comune" con altre abitazioni di cui una non facente parte dell'esecuzione. L'immobile, nel suo complesso risulta edificato in diverse epoche, con struttura in muratura portante e solai di piano e di copertura in legno con pianelle. Pavimentazioni in cotto di varie forme.

Vi è la presenza di impianto elettrico, impianto di riscaldamento "a comune" con le altre unità. Inoltre è presente un camino nella zona giorno.

Presumibilmente sono "a comune" anche gli impianti di adduzione e smaltimento acque.

Gli Infissi interni ed esterni in legno.

Il tutto è mal tenuto (abbandonato e vetusto) e necessita di verifiche anche strutturali, nonché di completa revisione degli impianti. In particolare valutare di rendere autonoma l'unità dal punto di vista impiantistico.

Abitazione di cui al Sub 501: anch'essa abitazione porzione del medesimo edificio storico con accesso da via Vernalese attraverso area pavimentata in pietra "a comune" con altre abitazioni di cui una non facente parte dell'esecuzione, confina con l'abitazione precedente.

Struttura in muratura portante e solai di piano in c.a. e di copertura in legno con pianelle, e con la struttura del soppalco in ferro e legno. Pavimentazioni in cotto.

Vi è la presenza di impianto elettrico, impianto di riscaldamento "a comune" con le altre unità. Inoltre è presente un camino nella zona giorno.

Presumibilmente sono "a comune" anche gli impianti di adduzione e smaltimento acque.

Gli Infissi interni ed esterni in legno.

Da questa unità si accede al vano tecnico che contiene i macchinari del riscaldamento, dell'impianto elettrico, ma che non fa parte di questa unità.

Il tutto è in sufficienti condizioni di mantenimento. Risulta comunque esserci la necessita di

verifiche sulla parte impiantistica. In particolare valutare di rendere autonoma l'unità dal punto di vista impiantistico.

Abitazione di cui al Sub 502: piccolo bilocale con soppalco anch'esso porzione del medesimo edificio storico con accesso da via Vernalese attraverso area pavimentata in pietra "a comune" con altre abitazioni di cui una non facente parte dell'esecuzione, confina con l'abitazione precedente.

Struttura in muratura portante e solai di piano in legno con pannelle, e con la struttura del soppalco in ferro e legno. Pavimentazioni in cotto.

Vi è la presenza di impianto elettrico, impianto di riscaldamento "a comune" con le altre unità.

Presumibilmente sono "a comune" anche gli impianti di adduzione e smaltimento acque.

Gli Infissi interni ed esterni in legno.

Un vano di questa unità risulta interdetto (vano porta chiuso in cartongesso) ed utilizzato come camera da letto dall'abitazione principale del complesso edilizio e non oggetto di esecuzione.

Questo ultimo vano risulta avere soffitto a voltine in ferro e cotto.

Il tutto è in sufficienti condizioni di mantenimento. Risulta comunque esserci la necessita di verifiche sulla parte impiantistica. In particolare valutare di rendere autonoma l'unità dal punto di vista impiantistico.

Fabbricati rurali: sparsi nei terreni vi è la presenza di manufatti che venivano utilizzati per il mantenimento delle colture e degli animali. Infatti trattasi di un ampio fabbricato adibito a ricovero attrezzi e macchinari e realizzato completamente in tubi innocenti e lamiera e con la presenza di impianto elettrico (non si comprende se funzionante). Risulta praticamente abbandonato. Altri manufatti risultavano utili come ricovero bestiame e rifornimento carburante o piccoli servizi, tutti sostanzialmente in muratura con tetto in lamiera e sono praticamente ruderi.

In ultimo si descrivono le recinzioni presenti sui lotti.

Lungo la viabilità storica i confini presentano muretti in pietra faccia a vista. Parliamo degli andamenti su via Vernalese. Le altre porzioni di confine risultano recintate con paletti in acciaio e rete. In alcune parti mantenuta bene (lato terreni con la presenza di accesso da via Vicchio e Paterno), da altre parti in alcuni casi trascurata.

I tre cancelli di accesso più importanti e frequentemente utilizzati (accesso principale da via Vicchio e Paterno e accessi da via Vernalese), risultano essere ampi, con la presenza di cancelli di notevole altezza in ferro battuto e decorati. Due di essi automatizzati. Gli altri, numerosi e che si trovano lungo tutto il perimetro dei beni, sono accessi secondari con la presenza di cancelli in ferro o in ferro e rete non automatizzati.

### 7.3 – Servizi e impianti

Si rimanda alla descrizione di cui al capitolo precedente.

### 7.4 – Documentazione fotografica

Per la consultazione della documentazione fotografica si rimanda per i singoli beni ai seguenti allegati:

- maneggio/stalla con magazzini e terreni comparto principale con fabbricati rurali (allegato 15);
- Abitazione di cui al Sub 500 (Allegato 16);
- Abitazione di cui al Sub 501 (Allegato 17);
- Abitazione di cui al Sub 502 (Allegato 18);
- terreni al di là di via Vernalese (allegato 19);
- terreni al di là di via Vicchio e Paterno (allegato 20)

### 7.5 – Previsione strumento urbanistico comunale

All'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Bagno a Ripoli il comparto in oggetto risulta facente parte del Territorio rurale, inserito all'interno dell'UTOE 1, "Settore funzionale del territorio rurale" (artt. 70 e 71), e classificato come "Aree a prevalente funzione agricola" (artt. 46, 47, 48 disciplina delle trasformazioni e artt. 70 e 71 della disciplina delle funzioni).

Una porzione dei terreni, quella oltre il maneggio/stalle e verso via Vicchio e Paterno, risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico .coma da DM 278/1958.

Attualmente è in vigore il sistema delle tutele per il passaggio adottivo del nuovo Piano Operativo. Risulta quindi necessario valutare quale sia l'assetto normativo vigente al momento della lettura della presente relazione, ovvero, al momento della pubblicazione al fine della vendita dei beni.

#### QUESITO 5

### 8 – Stato di possesso

In riferimento ai beni in oggetto del presente capitolo risulta:

ad oggi interrogando le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (catasto) i beni risultano intestati a [REDACTED], proprietà per 1000/1000, deceduto [REDACTED].

Vi è la presenza di accettazione di eredità con beneficio di inventario, atto pubblico notarile numero [REDACTED] notaio [REDACTED] successione legale data morte [REDACTED] Quote di proprietà: [REDACTED]

N.B.: da ricerche ipotecarie non risulta essere stata trascritta la successione in morte di [REDACTED]

#### QUESITO 6

##### **9 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente**

Per i beni in oggetto non risulta esserci alcun amministratore di condominio e non risultano, a conoscenza dello scrivente e alla data di perizia, spese in sospeso o in programma.

#### QUESITO 7

##### **10 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente**

Dall'analisi della documentazione ipotecaria al ventennio, aggiornata appena prima della consegna della perizia, salvo errori ed omissioni, presso i registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (vedi dettaglio in Allegato 21), dal 15/09/2002 al 15/09/2022, relativamente ai beni oggetto di procedura del presente comparto, non risultano esserci nuove formalità rispetto a quanto già presente nella documentazione ipocatastale già presente in atti.

Si allega per completezza gli aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie per ogni singolo bene.

#### QUESITO 8

##### **11 – Spese fisse di gestione o di manutenzione e eventuali spese straordinarie**

Per quanto concerne le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione dei beni oggetto di perizia, risulta molto difficile indicare un valore. Questo perché tale valore può variare in funzione del grado di utilizzo dei beni, dell'aumento di addetti, macchinari, investimenti.

Inoltre, a conoscenza dello scrivente, non risulterebbero spese straordinarie in programma.

#### QUESITO 9

##### **12 – Regolarità edilizia e urbanistica**

Per verificare la conformità edilizia ed urbanistica dei beni si è proceduto ad una visura presso gli uffici tecnici del Bagno a Ripoli.

Le pratiche sono numerose e quelle reperite inerenti ai beni oggetto di perizia risultano essere le seguenti:

- Nulla Osta n. 7/1945 - esecuzione dei lavori murari per condotta acque di rifiuto -

- [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 346/1976 - Costruzione pilastri e cancello su via Vicchio e Paterno - [REDACTED] - VIA DI VICCHIO E RIMAGGIO;
- Pratica 2891/1997 – Concessione in Sanatoria Busta 3427 del 1986 su edificio storico, annessi e stalle in parte non più esistenti - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15 (CONDONO 1986);
- Pratica 371/1987 - Sanatoria (non rilasciata) con ordinanza di demolizione n.36/1987 (vecchio maneggio) - [REDACTED] – VIA VERNALESE 15;
- Pratica 653/1992 – Autorizzaione 231 del 17.12.1992- autorizzazione temporanea manufatto per ricovero cavalli (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 637/1993 – autorizzazione 227 del 09.11.1993 (rinnovo autorizzazione stagionale 231 del 17.12.1992 p.lla 117 F 16) - autorizzazione temporanea manufatto per ricovero cavalli (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 629/1994 – rinnovo autorizzazione 227 del 09.11.1993 - autorizzazione temporanea manufatto per ricovero cavalli (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE 15;
- pratica 286/1997 – Concessione in Sanatoria Busta 1135 del 1995 (stalle per cavalli a valle) e contestuale Ordinanza di demolizione n. 410/1997 stalle a monte (non più esistenti) - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15 (CONDONO 1994);
- Pratica 146/1997 – autorizzazione 02 del 24.02.1997 - autorizzazione temporanea per l'installazione temporanea a copertura di maneggio - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- Pratica 818/1997 – autorizzazione 175 del 04.12.1997 (rinnovo autorizzazione stagionale 231 del 17.12.1992 p.lla 117 F 16) - autorizzazione installazione copertura temporanea (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE;
- PIANO DI RECUPERO N° 46/97 – Delibera di CC n.14 del 29.01.1998 - riguarda le vecchie stalle ma non gli edifici residenziali che risultano essere agricoli;
- PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE N° 693/97 ai sensi dell'art. 4 LR 64/95 – inerente ai terreni agricoli. Gli edifici sono oggetto di Piano di Recupero;
- Pratica 749/1998 – autorizzazione 202 del 09.12.1998 - autorizzazione stagionale per la copertura di maneggio (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VICCHIO E PATERNO;
- Pratica 697/1999 – non è presente numero e data dell'Autorizzazione - autorizzazione stagionale per la copertura di maneggio (non più esistente) - [REDACTED] – VIA VERNALESE

- VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N° 1/2002 - riguarda le vecchie stalle ma non gli edifici residenziali che risultano essere agricoli
- Pratica 627/2001 – Concessione edilizia n.25 del 22.02.2002 e successiva proroga dell'11.05.2004 – costruzione di scuderie per l'attività di allevamento equino di cui al PMAA approvato con delibera di CC 12.03.1998 n. 43 - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15;
- Pratica 702/2010 – parzialmente accettato – parere preventivo per copertura in PVC protezione campo di addestramento - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 17;
- Pratica 718/2016 – attività edilizia libera – manutenzione viottolo poderale p.lle 122 e 97 f.16 - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15
- Abuso 1/2022 da cui scaturisce Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022 (Allegato 22)

In riferimento ai beni oggetto di procedura sono presenti diverse pratiche che riguardano la manutenzione, costruzione di accesso, autorizzazioni temporanee, ma i titoli che legittimano la parte agricola (MANEGGIO/STALLE) risultano essere in PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE N° 693/97 ai sensi dell'art. 4 LR 64/95 e il PIANO DI RECUPERO N° 46/97 – Delibera di CC n.14 del 29.01.1998 e successiva VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO N° 1/2002 e il Titolo diretto Pratica 627/2001, Concessione edilizia n.25 del 22.02.2002 e successiva proroga dell'11.05.2004 per la costruzione di scuderie per l'attività di allevamento equino di cui al PMAA approvato con delibera di CC 12.03.1998 n. 43 - [REDACTED] - VIA DI VERNALESE 15.

Quindi il confronto fra lo stato dei luoghi e lo stato Legittimo deve fare riferimento ai titoli sopra indicati.

Emerge fra le pratiche l'ultima dell'elenco, che risulta essere una Pratica di Abuso con successiva Ordinanza di demolizione.

Analizzando quest'ultima già l'accertamento delle autorità competenti evidenzia la non conformità dei luoghi, nonché evidenzia carenze nell'attuazione dei Piani sopra elencati. Più precisamente e sinteticamente:

"Opere in difformità alla Concessione 25/2002 inerenti "MODIFICA DELLE APERTURE":

- settore nord-ovest, apertura finestra selleria 1;
- settore nord-ovest, modifica dei vani box 1, box 2 e box fattrice e realizzazione di ampie aperture ad arco tamponate con materiale traslucido;
- settore nord-est, apertura finestra selleria 2;
- settore sud-ovest e sud est, modifica aperture piano terra spogliatoi donne e spogliatoio uomini, con apertura di tre finestre su corridoi di aerazione e due archi sul fronte laterale;
- settore sud-ovest e sud est, apertura di due finestre al piano terra in adiacenza alla porta di

accesso agli spogliatoi;

- settore sud-ovest e sud est, apertura di una finestra al piano terra in adiacenza al deposito cereali in prossimità delle scale che portano al piano seminterrato;
- settore sud-ovest e sud est, apertura di una finestra al piano terra in adiacenza alla scala di accesso alla selleria;

Opere in difformità alla Concessione 25/2002 inerenti "CREAZIONE DI VANI INTERRATI":

- settore sud-ovest, realizzazione di tre vani interrati direttamente collegati al piano terra con scala interna;
- settore sud est, realizzazione di un vano interrato con scala esterna;

Opere in difformità alla Concessione 25/2002 inerenti "MODIFICHE INTERNE":

- lievi modifiche interne nell'abitazione degli stallieri

Inoltre.

- Mancata demolizione, ai sensi del PMAA (pratica 693/97) di 5 manufatti presenti nelle p.lle 613, 614 – 615- 998 (porzione) – 1002 (porzione), tutte del foglio 16;
- Manufatto senza titolo abilitativo (limonaia) di cui alla p.lla 1000 del foglio 16;
- Piscina senza titolo abilitativo inserita nella p.lla 998 del foglio 16;
- Presenza di rifiuti (carcasse di auto) nella p.lla 613 del foglio 16"

Il ripristino dovrà avvenire entro 90 giorni, quindi entro il 20/09/2022.

In caso di inottemperanza l'amministrazione locale provvederà alla demolizione degli abusi, acquisirà l'area individuata nelle p.lle 613, 614 – 615- 998 (porzione) – 1002 (porzione), tutte del foglio 16 e irrognerà una sanzione amministrativa pecuniaria dai 2.000,00 ai 20.000,00 €.

In riferimento a questi beni altre osservazioni da parte dello scrivente risultano superflue.

Quello che emerge è la presenza di difformità con livelli di complessità e gravità differenti, alcune facilmente risolvibili con la rimessa in pristino, altri con un grado di soluzione più complesso.

Premettendo che le responsabilità in capo agli abusi rimane a chi è stato accertato li abbia commessi, risulta tacito che questi debbano essere risolti.

Gli aspetti più critici riguarderanno l'eventuale non ottemperanza dell'Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022 con l'acquisizione dell'area individuata nelle p.lle 613, 614 – 615- 998 (porzione) – 1002 (porzione), con la reale individuazione delle porzioni in momento successivo alla "dichiarazione di non ottemperanza" che eventualmente verrà emanata.

Ad oggi, quindi, non possiamo sapere se l'ordinanza è stata eseguita, se vi è un ricorso da parte degli aventi titolo, ne cosa scaturirà nell'eventualità di inottemperanza o ottemperanza parziale. Questo anche a livello di tempistiche.

Altro aspetto da valutare è la legittimità dei luoghi riferita alle unità abitative agricole. Non risulta esserci un titolo che rappresenti le tre unità abitative, o meglio, una (il sub 500) risulta rappresentato (ma non oggetto) nel CONDONO dell'85, con una certa corrispondenza, ma gli altri

due subalterni non risultano rappresentati.

Risulterebbe, quindi completamente assente un titolo che permettesse il parziale frazionamento e la ristrutturazione dei sub 501 e 502.

In particolare.

Sub 501:

- il soppalco realizzato in ferro e legno risulta formare Superficie Utile Lorda, avendo una altezza superiore a 1,80 ml;
- il vano indicato come cucina risulta inferiore ai 9,00 mq;
- risulta accesso a vano tecnico non facente parte dell'unità;
- vi è forse modifica dei prospetti esterni (finestre wc piano terra).

Sub 502:

- la zona giorno risulta inferiore agli standard concessi;
- il soppalco realizzato crea altezze inferiori di 1,89 ml, non consentite per ambienti abitativi primari;
- al bene risulta sottratto un vano.

Per quanto sopra risulta necessaria una approfondita analisi e confronto con gli uffici tecnici comunali al fine di valutare come poter sistemare le anomalie sopra descritte.

Mentre per il sub 500 i luoghi risulterebbero corrispondenti con lo stato rappresentato nel Condono dell'85, per i sub 501 e 502 risulterebbe necessario presentare Concessione edilizia in Sanatoria presso gli uffici comunali. Da valutare con attenzione il sub.502, che potrebbe non avere le caratteristiche (standard) per essere abitazione se non attraverso un eventuale Nulla Osta da richiedere alla ASL competente. A parere dello scrivente questo ultimo subalterno deficitica di superfici minime per il vano soggiorno/cucina. Risulta più opportuno ed igienico farlo entrare all'interno del sub 500.

Inoltre si rammenta che tali beni risultano avere funzione agricola. Qualora si voglia deruralizzarli sarà necessario pagare i relativi oneri. Il tutto, previo confronto con gli uffici comunali, potrebbe far parte di un titolo autorizzativo unico.

I costi da sostenere per le operazioni di cui sopra sono difficilmente quantificabili, perché variabili in funzione delle scelte che si possono percorrere e prevedono gli oneri urbanistici (che variano in base alla superficie), le sanzioni (da quantificare da parte dell'Amministrazione pubblica) e le prestazioni professionali oltre ai costi di segreteria, bolli, diritti, ecc...

Quanto sopra porta ad alcune riflessioni in riferimento alla procedura.

Lo scrivente ritiene opportuno, al fine di agevolare un proseguo anche parziale della procedura, la formazione di lotti dividendo i beni con palesi problematiche da quelli che non risultano coinvolti in atti o procedimenti in essere e dei quali non si può prevedere l'andamento (amministrativo e temporale).

Si prevederà così una formazione di lotti come segue.

LOTTO 1 – MANEGGIO/STALLA e terreni limitrofi;

LOTTO 2 – ABITAZIONI DI CUI AI SUBB. 500, 501 e 502;

LOTTO 3 – TERRENI ESTERNI al di là di via Vernalese - particella 39 del foglio 23;

LOTTO 4 – TERRENI ESTERNI al di là di via Vicchio e Paterno - particelle 83, 84, 86, 213, 230, 275 e 276.

Tale formazione di lotti, con conseguente cessione parziale di beni oggetto di un Piano di Miglioramento, non comporta ulteriori problematiche richiamate bene nell'art. 76 "trasferimento di fondi agricoli" della Legge Regionale 65/2014, e cioè l'inibizione temporanea per lo sviluppo delle attività e manufatti, questo perché:

- I beni oggetto di procedura sono già porzione dei beni rientranti nel Piano di Miglioramento;
- L'eventuale non ottemperanza all'Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022 comporterà la cessione parziale di terreni facenti parte del Piano di Miglioramento, quindi una cessione parziale.

### **13 – Conformità catastale**

In riferimento alla conformità catastale dei beni in oggetto, in base alla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), e più precisamente gli estratti di mappa e le planimetrie degli immobili oggetto di perizia la situazione risulta essere la seguente:

MANEGGIO/STALLA: a parte alcune divisioni interne o l'errata indicazione di altezze interne, la planimetria catastale risulta aderente allo stato dei luoghi

APPARTAMENTO SUB 500: a parte l'errata indicazione di altezze interne, la planimetria catastale risulta aderente allo stato dei luoghi;

APPARTAMENTO SUB 501: i luoghi risultano avere corrispondenza con il catastale;

APPARTAMENTO SUB 502: a parte l'errata indicazione di altezze interne e la chiusura del varco che porta ad una stanza, la planimetria catastale risulta aderente allo stato dei luoghi.

Tutto quanto sopra, però, non corrisponde ai titoli abilitativi.

Alla luce di quanto indicato al capitolo precedente, una volta trovata definizione delle problematiche urbanistico/edilizie indicate, risulta necessario presentare aggiornamento delle planimetrie catastali, nonché di eventuali variazioni sui fabbricati agricoli oggetto di ordinanza di demolizione.

Altro aspetto da tenere ben presente sono le eventuali spese di frazionamento dei terreni.

14 – Stima

14.1 – Valore di mercato

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di perizia, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari degli edifici e della zona in cui essi risultano ubicati. La valutazione che segue è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questi tipi di beni, anche in relazione a indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e per scambi effettivamente avvenuti.

Il criterio di stima adottato risulta essere differente in funzione dei beni. In particolare:

- Per il Maneggio/stalla si procederà con la metodologia del Cost Approach, procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato;
- Per le unità immobiliari il metodo di stima che si utilizzerà è il metodo del confronto di mercato. Per la sua applicazione sono state ispezionate le compravendite di Immobili Residenziali all'Agenzia delle Entrate per il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze per il Comune di Bagno a Ripoli in fogli catastali limitrofi e70 di zone comparabili; nonché indagini con operatori di settore;
- Per i terreni si farà riferimento ai valori agricoli medi emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 (adeguati al 2022);

La stima non prevederà la valutazione dei fabbricati agricoli oggetto di Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022, visto che dovranno essere comunque demoliti ed i costi andranno in carico al titolare dei titoli edilizi.

La stima non prevederà l'eventualità di frazionamento ed acquisizione dei terreni agricoli qualora venisse attuato quanto indicato nell'Ordinanza di cui sopra. Questo perchè non è un aspetto prevedibile.

Si procede ad analizzare i singoli beni.

MANEGGIO/STALLE

Come detto per tale manufatto si procederà con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

*Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:*

1. il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato,
2. le spese tecniche necessarie;
3. gli oneri comunali da versare;

4. Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro)
5. Successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Il deprezzamento potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicando la formula proposta dall'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers).

Procediamo per ordine.

1- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato

Per quanto concerne il costo di costruzione si prenderanno a riferimento i documenti con costi parametrici adottati dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto.

il valore che si andrà a inserire risulta quello riferito alle Nuove costruzioni di Stabilimenti industriali/artigianali o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) FINO A 6 ML. DI ALTEZZA PER PIANO - PER OGNI PIANO, per un costo di 522,00 €/mq di superficie utile.

La superficie utile per il calcolo del presunto preventivo di costo deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne e con coefficienti detrattivi per vani accessori e eventuali terrazze e sottotetti.

Nel nostro caso vi è la presenza anche di foresterie e servizi, e questi saranno conteggiati come edifici residenziali di tipo medio e/o economico, per un costo di 338,00 €/vuoto per pieno.

A questi valori verrà applicata una decurtazione in funzione dello stato di finitura.

Si avrà quindi:

S.U.L. Foresteria non ultimata: 423,54 mq x 3,50 ml (h media) = 1.482,39 mc

per un valore di 338,00 €/mc x 0,5 = 169,00 €/mc

$$1.482,39 \text{ mc} \times 169,00 \text{ €/mc} = 250.523,91 \text{ €}$$

Superficie Utile Stalle ultimate: 326,78 mq

per un valore di 522,00 €/mq

$$326,78 \text{ mq} \times 522,00 \text{ €/mq} = 170.579,16 \text{ €}$$

Superficie Utile Stalle non ultimate: 165,13 mq

per un valore di 522,00 €/mq x 0,7 = 365,40 €/mq

$$165,13 \text{ mq} \times 365,40 \text{ €/mq} = 60.338,50 \text{ €}$$

LOGGIATI:  $52,20 \text{ mq} \times 0,30 = 15,66 \text{ mq}$

per un valore di  $522,00 \text{ €/mq}$

$15,66 \text{ mq} \times 522,00 \text{ €/mq} = 8.143,20 \text{ €}$

PORTICATI:  $378,67 \text{ mq} \times 0,30 = 113,60 \text{ mq}$

per un valore di  $522,00 \text{ €/mq}$

$113,60 \text{ mq} \times 522,00 \text{ €/mq} = 59.299,20 \text{ €}$

SUPERFICI ACCESSORIE (PIANO INTERRATO):  $200,07 \text{ mq} \times 0,50 = 100,00 \text{ mq}$  (al 50% della superficie perché non comunicanti con i piani superiori)

per un valore di  $522,00 \text{ €/mq}$

$15,66 \text{ mq} \times 522,00 \text{ €/mq} = 8.143,20 \text{ €}$

SUPERFICIE A TERRAZZO:  $30,91 \text{ mq} \times 0,30 = 9,27 \text{ mq}$

per un valore di  $522,00 \text{ €/mq}$

$9,27 \text{ mq} \times 522,00 \text{ €/mq} = 4.838,94 \text{ €}$

SUPERFICIE RESEDE ESTERNO:  $13.445,00 \text{ mq} \times 0,10 = 1.344,50 \text{ mq}$

per un valore di  $522,00 \text{ €/mq} \times 0,3 = 156,60 \text{ €/mq}$

$1.344,50 \text{ mq} \times 156,60 \text{ €/mq} = 210.548,70 \text{ €}$

il costo di costruzione complessivo risulta quindi pari a:

**$250.523,91 \text{ €} + 170.579,16 \text{ €} + 60.338,50 \text{ €} + 8.143,20 \text{ €} + 59.299,20 \text{ €} + 8.143,20 \text{ €} +$**

**$4.838,94 \text{ €} + 210.548,70 \text{ €} = 772.414,81 \text{ €}$**

2 - le spese tecniche necessarie

Si valutano spese tecniche per un 6% del costo di costruzione.

Si avrà quindi:

**$6\% \text{ di } 772.414,81 \text{ €} = 46.344,89 \text{ €}$**

3 - oneri comunali da versare

All'interno delle pratiche edilizie non si è trovato alcun riferimento ad oneri versati, né un calcolo eseguito dall'amministrazione al momento del rilascio.

4 - Calcolo valore dell'area

Per il valore di mercato si prenderanno a riferimento le particelle sul quale sorge l'immobile e le sue pertinenze (campi di allenamento inclusi).

Particella 1002 del foglio 16, con consistenza pari a  $13.445,00 \text{ mq}$  circa. Precedentemente il

terreno risultava a seminativo-arb.

Il valore di tale terreno al 2002 (data di inizio lavori) risulta essere pari a 22.251,27 €/Ha (-21,9% rispetto al 2019, ultimo anno disponibile del valore agricolo medio emanato dall'Ufficio del Territorio di Firenze)

Si avrà quindi:

**SUP A SEMIN-ARBOR x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$13.445,00 \text{ mq} = 1,3445 \text{ Ha} \times 22.251,27 \text{ €/ha} = 29.916,83 \text{ €}$$

#### 5 - Calcolo utile promotore

Il calcolo dell'utile promotore si effettua applicando una percentuale del 15% ai valori finora calcolati.

Si avrà quindi:

Costo di Costruzione: 772.414,81 € + 15% = 888.277,03 €

Spese tecniche: 46.344,89 € + 15% = 53.296,62 €

Valore dell'area: 29.916,83 € + 15% = 34.404,35 €

**VALORE DEL NUOVO = 975.978,00 €**

Ultimo passaggio è calcolare il deprezzamento.

Il ciclo di vita utile, intendendo il periodo di tempo dopo l'edificazione durante il quale l'edificio o le sue parti mantengono livelli prestazionali superiori o uguali ai limiti di accettazione, riferito a una villa unifamiliare di tipo medio, generalmente si assume un valore pari a 80.

Per determinare il deprezzamento del bene consideriamo il coefficiente fissato dalla Commissione industria dell'Unione Europea che nel caso di specie è pari a 0,977500225.

Moltiplicando il valore di costo di costruzione per tale coefficiente avremo che il valore deprezzato.

Si avrà quindi:

**VALORE DI COSTO DEPREZZATO**

$$975.978,00 \text{ €} \times 0,977500225 = 954.018,71 \text{ €}$$

La ricerca del più probabile valore di mercato è riferita e si basa sullo stato di fatto in cui si trovano i beni in oggetto, con particolare riferimento alle caratteristiche peculiari degli edifici e della zona in cui sono ubicati.

Dopo ricerche approfondite in Conservatoria e nei registri immobiliari non si è riusciti a individuare dei beni perfettamente comparabili, cioè abitazioni ad uso rurale inserite in villa, ovvero categorie catastali e relative classi aderenti ai beni in oggetto.

L'unico che si può assimilare risulta essere un bene compravenduto in data [REDACTED] con TRASCRIZIONE del [REDACTED]

Questo riguarda un "...appartamento per civile abitazione, avente accesso attraverso resede a comune con il fabbricato adiacente, posto ai piani terreno e primo ... distinto: al Catasto Fabbricati del predetto Comune (Bagno a Ripoli ndr) come segue: ... [REDACTED] [REDACTED], piano S1-T-1, cat. A/7, cl. 4, vani 7, superficie catastale totale mq 138...".

il prezzo di vendita risulta fissato in 407.000,00 €.

Questo porta ad un prezzo al metro quadrato pari a 2.949,27 €.

La valutazione che segue, quindi, è stata accertata dopo aver esaminato le componenti essenziali che guidano il mercato immobiliare per questo tipo di bene, oltre dall'analisi delle compravendite effettivamente eseguite, con indagini presso operatori commerciali qualificati del settore e comparandoli (ma solo per verifica in ordini di grandezza) con valori espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto della posizione geografica dei beni (che risulta più appetibile rispetto al bene comparabile analizzato), delle caratteristiche di conservazione e delle finiture (che eventualmente porteranno ad una decurtazione), della qualità dimensionale e distributiva degli spazi interni, nonché la destinazione d'uso (nel nostro caso agricola), e valutato l'attuale andamento del mercato immobiliare, stimo per comparazione un valore unitario commerciale di **euro 2.925,00** al metro quadrato.

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

Sub 500:

**SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO**

$$122,00 \text{ mq} \times 2.925,00 \text{ €/mq} = 356.850,00 \text{ €}$$

Viste le condizioni in cui si trova l'immobile lo scrivente ritiene di applicare una decurtazione pari al 30%.

$$356.850,00 \text{ €} - 30\% = 249.795,00 \text{ €}$$

Sub 501:

SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$135,00 \text{ mq} \times 2.925,00 \text{ €/mq} = 394.875,00 \text{ €}$$

Sub 502:

SUP. COMMERCIALE x VALORE COMMERCIALE AL MQ = VALORE DI MERCATO

$$41,29 \text{ mq} \times 2.925,00 \text{ €/mq} = 120.773,25 \text{ €}$$

## TERRENI

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 83:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- AA uiveto-vigneto: 5347 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

- AB vigneto: 7073 mq (valore medio 19.823,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 21.279,661 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$5.347,00 \text{ mq} = 0,534 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 13.655,72 \text{ €}$$

SUP A VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$7.073,00 \text{ mq} = 0,7073 \text{ Ha} \times 21.279,661 \text{ €/ha} = 15.051,10 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 84:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 9.320,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$9.320,00 \text{ mq} = 0,932 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 23.833,59 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 86:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 3.850,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$3.850,00 \text{ mq} = 0,385 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 9.845,42 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 97:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- AA uliveto: 676 mq (valore medio 30.455,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 32.692,936 €/Ha)

- AB seminat-arbor: 14.371 mq (valore medio 28.474,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 30.566,368 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP A ULIVETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$676,00 \text{ mq} = 0,0676 \text{ Ha} \times 32.692,936 \text{ €/ha} = 2.210,04 \text{ €}$$

**SUP A SEMIN-ARBOR x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$14.371,00 \text{ mq} = 1,4371 \text{ Ha} \times 30.566,368 \text{ €/ha} = 43.926,93 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 101:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 5770,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$5.770,00 \text{ mq} = 0,577 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 14.755,34 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 122:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- AA uliveto: 6.760,00 mq (valore medio 30.455,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 32.692,936 €/Ha)

- AB vigneto: 2.000,00 mq (valore medio 19.823,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 21.279,661 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A ULIVETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO  
 $6.760,00 \text{ mq} = 0,676 \text{ Ha} \times 32.692,936 \text{ €/ha} = 22.100,42 \text{ €}$

SUP A VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO  
 $2.000,00 \text{ mq} = 0,2 \text{ Ha} \times 21.279,661 \text{ €/ha} = 4.255,93 \text{ €}$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 213:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 670,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO  
 $670,00 \text{ mq} = 0,067 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 1.713,36 \text{ €}$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 230:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 8.760,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO  
 $8.760,00 \text{ mq} = 0,876 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 22.401,53 \text{ €}$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 275:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 5.470,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO  
 $5.470,00 \text{ mq} = 0,547 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 13.988,17 \text{ €}$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 276:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 2.640,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP. A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$2.640,00 \text{ mq} = 0,264 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 6.751,14 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 634:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- AA uliveto: 78,00 mq (valore medio 30.455,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 32.692,936 €/Ha)

- AB vigneto: 212,00 mq (valore medio 19.823,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 21.279,661 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP A ULIVETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$78,00 \text{ mq} = 0,0078 \text{ Ha} \times 32.692,936 \text{ €/ha} = 255,00 \text{ €}$$

**SUP A VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$212,00 \text{ mq} = 0,0212 \text{ Ha} \times 21.279,661 \text{ €/ha} = 451,13 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 635:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- seminativo-arbor: 183,00 mq (valore medio 28.474,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 30.566,368 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

**SUP A SEMIN-ARBOR x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO**

$$183,00 \text{ mq} = 0,0183 \text{ Ha} \times 30.566,368 \text{ €/ha} = 559,36 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 994:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- AA seminativo-arbor: 1.168,00 mq (valore medio 28.474,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 30.566,368 €/Ha)

- AB vigneto: 777,00 mq (valore medio 19.823,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 21.279,661 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A SEMIN-ARBOR x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$1.168,00 \text{ mq} = 0,1168 \text{ Ha} \times 30.566,368 \text{ €/ha} = 3.570,15 \text{ €}$$

SUPERFICIE A VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$777,00 \text{ mq} = 0,0777 \text{ Ha} \times 21.279,661 \text{ €/ha} = 1.653,43 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 996:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 280,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$280,00 \text{ mq} = 0,028 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 716,03 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 16, Particella 998:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto-vigneto: 13.840,00 mq (valore medio 23.822,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 25.572,519 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP. A ULIVETO-VIGNETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$13.840,00 \text{ mq} = 1,384 \text{ Ha} \times 25.572,519 \text{ €/ha} = 35.392,37 \text{ €}$$

TERRENI di cui al Foglio 23, Particella 39:

La consistenza delle superfici dello stato dei luoghi dei terreni e il valore agricolo medio emanati dall'Ufficio del Territorio di Firenze del 2019 e rivalutato al 2022 risultano essere:

- uliveto: 6900,00 mq (valore medio 30.455,00 €/Ha più 7,3% di rivalutazione porta a 32.692,936 €/Ha)

Il valore di mercato, quindi, risulta essere:

SUP A ULIVETO x VALORE COMMERCIALE AL HA = VALORE DI MERCATO

$$6.900,00 \text{ mq} = 0,69 \text{ Ha} \times 32.692,936 \text{ €/ha} = 22.558,12 \text{ €}$$

Non si prevede di valutare il valore di nessun altro fabbricato presente sui terreni, visto che risultano oggetto di Ordinanza di demolizione citata nei precedenti paragrafi.

## 14.2 – Prezzo base d'asta

Per la corretta determinazione del prezzo base d'asta da applicare ai beni si devono detrarre gli aspetti, difetti e/o carenze, emersi durante le operazioni peritali, e che risultano essere i seguenti:

in riferimento al MANEGGIO/STALLA:

*Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12):* i costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica risultano essere difficilmente prevedibili. Di sicuro sarà necessario prevedere Titolo Edilizio (l'Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022 risulta già esserlo, ma non è valutabile l'iter amministrativo temporale che permette l'eventuale suo utilizzo. I beni potrebbero essere oggetto di ripristino già precedentemente ad una eventuale assegnazione).

Questa imprevedibilità non porta ad inserire un valore preciso in detrazione, ma a valutare una decurtazione sul valore, che a parere dello scrivente risulta congrua nel 5% del Valore stimato.

*Conformità catastale (capitolo 13):* questo capitolo prevede ulteriori spese che si ritengono ricomprese in quanto indicato precedentemente.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Visto che una prima offerta al momento dell'asta può prevedere un ribasso del 25% rispetto al prezzo base d'asta, lo scrivente non ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10% come avviene di prassi.

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

<b>VALORE DI MERCATO MANEGGIO/STALLA</b>	Euro	954.018,71
Costi per conformità edilizia e urbanistica e catastale		
	a detrarre 5% Euro	47.700,93
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>Euro</b>	<b>906.317,78</b>
		<b>ARROTONDATO A 910.000,00 €</b>
		<b>(EURO NOVECENTODIECIMILA/00)</b>

in riferimento alle ABITAZIONI:

*Regolarità edilizia e urbanistica (capitolo 12):* per quanto concerne le unità abitative, mentre per il sub 500 i luoghi risulterebbero corrispondenti con lo stato rappresentato nel Condono dell'85, per i sub 501 e 502 risulterebbe necessario presentare Concessione edilizia in Sanatoria presso gli uffici comunali. Da valutare con attenzione il sub.502, che potrebbe non avere le caratteristiche (standard) per essere abitazione se non attraverso un eventuale Nulla Osta da richiedere alla ASL competente. A parere dello scrivente questo ultimo subalterno deficitaria di superfici minime, nonché le altezze interne, per il vano soggiorno/cucina. Risulta più opportuno ed igienico farlo entrare all'interno del sub 500.

Inoltre si rammenta che tali beni risultano avere funzione agricola. Qualora si voglia deruralizzarli sarà necessario pagare i relativi oneri. Il tutto, previo confronto con gli uffici comunali, potrebbe far parte di un titolo autorizzativo unico.

I costi da sostenere per le operazioni di cui sopra sono difficilmente quantificabili, perché variabili in funzione delle scelte che si possono percorrere e prevedono gli oneri urbanistici (che variano in base alla superficie), le sanzioni (da quantificare da parte dell'Amministrazione pubblica) e le prestazioni professionali oltre ai costi di segreteria, bolli, diritti, ecc...

Inoltre si tenga conto gli eventuali costi da sostenere inerenti alla deruralizzazione (oneri verdi), che per il comune di Bagno a Ripoli risulta essere pari a 55,00 €/mc ed eventuali oneri di ristrutturazione pari a 18,33 €/mc fra urbanizzazione primaria e secondaria.

L'imprevedibilità di tutti questi aspetti, di cui lo scrivente mette a conoscenza, ma che potrebbero variare in funzione di scelte personali di un eventuale aggiudicatario, non porta ad inserire un valore preciso in detrazione, ma a valutare una decurtazione sul valore che a parere dello scrivente risulta congrua nel 10% del Valore stimato.

*Conformità catastale (capitolo 13):* questo capitolo prevede ulteriori spese che si ritengono ricomprese in quanto indicato precedentemente.

Tenendo inoltre conto che:

- per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più lunghi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- che per partecipare all'asta l'acquirente dovrà effettuare un deposito cauzionale;
- che l'acquirente ha maggiori difficoltà di visita del bene.

Visto che una prima offerta al momento dell'asta può prevedere un ribasso del 25% rispetto al prezzo base d'asta, lo scrivente non ritiene opportuno applicare un ulteriore ribasso pari al 10% come avviene di prassi.

Si avrà:

#### SUB 500

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

<b>VALORE DI MERCATO SUB 500</b>	Euro	249.795,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica e catastale		
a detrarre 10%	Euro	24.979,50
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	Euro	<b>224.816,00</b>
		<b>ARROTONDATO A 225.000,00€</b>
		<b>(EURO DUECENTOVENTICINQUE/00)</b>

#### SUB 501

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

<b>VALORE DI MERCATO SUB 501</b>	Euro	394.875,00
Costi per conformità edilizia e urbanistica e catastale		
a detrarre 10%	Euro	39.487,50
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	Euro	<b>355.8387,50</b>
		<b>ARROTONDATO A 355.000,00 €</b>
		<b>(EURO TRECENTOCINQUANTACINQUE/00)</b>

#### SUB 502

Si ha un prezzo base d'asta sarà pari a:

<b>VALORE DI MERCATO SUB 502</b>	Euro	120.773,25
Costi per conformità edilizia e urbanistica e catastale		
a detrarre 10%	Euro	12.077,32
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	Euro	<b>108.695,93</b>
		<b>ARROTONDATO A 109.000,00 €</b>
		<b>(EURO CENTONOVEMILA/00)</b>

Come precedentemente indicato non verranno valutati i fabbricati presenti sui terreni perchè oggetto di Ordinanza di demolizione n.177 del 22/06/2022.

Per i terreni non si prende a base d'asta il valore di mercato, valutato che una prima offerta al momento dell'asta si può prevedere un ribasso del 25% rispetto al prezzo base d'asta. Inoltre non risultano emersi fattori che comportano detrazioni al valore.

#### **QUESITO 11**

#### **15 – Appetibilità del bene ed eventuale sua divisibilità**

Con franchezza, ed in base all'analisi dei luoghi ma soprattutto dei documenti e della situazione amministrativa che riguarda alcuni beni oggetto di procedura, quanto analizzato nella presente perizia non risulta appetibile.

Le problematiche risultano molte ed in evoluzione, quindi con una certa dose di imprevedibilità, nonché la presenza di eventuali costi ed oneri da sostenere possono scoraggiare.

L'interesse nei beni potrà eventualmente crescere alla risoluzione di alcune problematiche amministrative o ad un eventuale abbassamento del prezzo d'asta conseguente a più pubblicazioni del bando.

Come indicato nei primi capitoli, quanto sviluppato durante la stesura della presente, ha comportato una seria valutazione su come trattare i beni, o meglio, se prevedere la possibilità di formare un unico lotto o più di uno.

Come da capitolo 12: *"Lo scrivente ritiene opportuno, al fine di agevolare un proseguo anche parziale della procedura, la formazione di lotti dividendo i beni con palesi problematiche da quelli che non risultano coinvolti in atti o procedimenti in essere e per i quali non si può prevedere l'andamento (amministrativo e temporale)."*

Questo porterà alcuni lotti ad avere una appetibilità maggiore.

#### **QUESITO 12**

#### **16 – Attestato di qualificazione energetica**

Gli attestati di qualificazione energetica per i beni facenti parte del comparto in oggetto risultano essere assenti.

#### **17 – Formazione di eventuali lotti**

In base a quanto emerso durante le operazioni peritali e per quanto espresso nei capitoli precedenti si ritiene opportuno la formazione di diversi lotti.

Più precisamente:

LOTTO 1 – MANEGGIO/STALLA e terreni limitrofi;

LOTTO 2 – ABITAZIONI DI CUI AI SUBB. 500, 501 e 502;

LOTTO 3 – TERRENI ESTERNI al di là di via Vernalese - particella 39 del foglio 23;

LOTTO 4 – TERRENI ESTERNI al di là di via Vicchio e Paterno - particelle 83, 84, 86, 213, 230, 275 e 276.

Più precisamente.

#### **LOTTO 1 – MANEGGIO/STALLA e terreni limitrofi**

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 1, piano S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 1002, Cat. D/6, con la rendita di € 8.167,04

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 97, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – ULIVETO, classe 1, 676 mq, Reddito domenicale 3,14 € e Reddito agrario 2,62 €  
AB – SEMIN-ARBOR, classe 2, 14.371 mq, Reddito domenicale 66,80 € e Reddito agrario 25,98 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 101, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 5770 mq, Reddito domenicale 32,78 € e Reddito agrario 23,84 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 122, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – ULIVETO, classe 2, 6760 mq, Reddito domenicale 31,42 € e Reddito agrario 12,22 €  
AB – VIGNETO, classe 1, 2000 mq, Reddito domenicale 14,98 € e Reddito agrario 12,91 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 634, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – ULIVETO, classe 1, 78 mq, Reddito domenicale 0,36 € e Reddito agrario 0,30 €  
AB – VIGNETO, classe 2, 212 mq, Reddito domenicale 0,99 € e Reddito agrario 0,38 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 635, SEMIN-ARBOR, classe 2, 183 mq, Reddito domenicale 0,85 € e Reddito agrario 0,33 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 994, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:  
AA – SEMIN-ARBOR, classe 2, 1168 mq, Reddito domenicale 5,43 € e Reddito agrario 2,11 €  
AB – VIGNETO, classe 1, 777 mq, Reddito domenicale 5,82 € e Reddito agrario 5,02 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 996, ULIV-VIGNET, classe 2, 280 mq, Reddito domenicale 1,16 € e Reddito agrario 0,80 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 998, ULIV-VIGNET, classe 2, 13.804 mq, Reddito domenicale 57,03 € e Reddito agrario 39,21 €

intestati a:

1 - [REDACTED]

Risultano all'interno delle particelle sopra elencate, o comunque facenti parte del lotto, anche i seguenti beni senza rendita o oggetto di Ordinanza di demolizione:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 14, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 1000, Cat. C/2,

Cl. 2, con la rendita di € 105,67

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 613, FABBRICATO RURALE, 279 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 614, FABBRICATO RURALE, 21 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 615, FABBRICATO RURALE, 60 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 1001, RELIT-STRAD, 500 mq
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 1037, RELIT-STRAD, 240 mq

Il tutto ha valore di mercato pari a:

$$\begin{aligned} & \text{Pille } 1002+97+101+122+634+635+994+996+998 \\ & = \\ & 954.018,71 \text{ €} + 2.210,04 \text{ €} + 43.926,93 \text{ €} + 14.755,34 \text{ €} + 22.100,42 \text{ €} + 4.255,93 \text{ €} + \\ & 255,00 \text{ €} + 451,13 \text{ €} + 559,36 \text{ €} + 3.570,15 \text{ €} + 1.653,43 \text{ €} + 716,03 \text{ €} + 35.392,37 \text{ €} \\ & = \\ & 1.083.864,84 \text{ €} \end{aligned}$$

e prezzo base d'asta di **1.039.846,13 € (EURO)**  
**UNMILIONETRENTANOVEMILAOTTOCENTOQUARANTASEI/13)**

**LOTTO 2 – ABITAZIONI DI CUI AI SUBB. 500, 501 e 502**

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 500 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 557,77
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 501 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 511,29
- Unità immobiliare posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, piano T-1, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 con il sub. 502 della particella 121, Cat. A/2, Cl. 3, con la rendita di € 278,89

intestati a:

1 -

[REDACTED], proprietà per 1000/1000

Alle particelle sopra descritte risulta essere pertinenza le seguenti particelle:

- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 629
- Area urbana posta in Bagno a Ripoli Via Vernalese n. 17, di pertinenza a tutti i subb. delle particelle 119 e 121, identificata al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel Foglio n. 16 dalla particella 631

Il tutto ha valore di mercato pari a:

$$\text{sub 500} + \text{sub 501} + \text{sub 502} = 249.795,00 \text{ €} + 394.875,00 \text{ €} + 120.773,25 \text{ €} = 765.443,25 \text{ €}$$

e prezzo base d'asta di:

$$\text{sub 500} + \text{sub 501} + \text{sub 502} = 225.000,00 \text{ €} + 355.000,00 \text{ €} + 109.000,00 \text{ €} = 689.000,00 \text{ € (EURO SEICENTOOTTANTANOVEMILA/00)}$$

**LOTTO 3 – TERRENI ESTERNI al di là di via Vernalese - particella 39 del foglio 23**

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 23 Particella 39, ULIVETO, classe 2, 6900 mq, Reddito dominicale 23,16 € e Reddito agrario 17,82 €

intestato a:

1 -

[REDACTED], proprietà per 1000/1000

Il tutto ha valore di mercato pari a **22.558,12 €**

e prezzo base d'asta di **22.558,12 € (EURO VENTIDUEMILACINQUECENTOCINQUANTOTTO/12)**

**LOTTO 4 – TERRENI ESTERNI al di là di via Vicchio e Paterno - particelle 83, 84, 86, 213, 230, 275**

**e 276**

I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli, e più precisamente:

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 83, PARTICELLA DIVISA IN PORZIONI:

AA – ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 5347 mq, Reddito domenicale 22,09 € e Reddito agrario 15,19 €

AB – VIGNETO, classe 1, 7073 mq, Reddito domenicale 52,97 € e Reddito agrario 45,66 €

- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 84, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 9320 mq, Reddito domenicale 38,51 € e Reddito agrario 26,47 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 86, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 3850 mq, Reddito domenicale 21,87 € e Reddito agrario 15,91 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 213, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 670 mq, Reddito domenicale 2,77 € e Reddito agrario 1,90 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 230, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 8760 mq, Reddito domenicale 36,19 € e Reddito agrario 24,88 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 275, ULIVETO-VIGNETO, classe 2, 5470 mq, Reddito domenicale 22,60 € e Reddito agrario 15,54 €
- Terreno posto in Comune Bagno a Ripoli, identificato al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue: Foglio 16 Particella 276, ULIVETO-VIGNETO, classe 1, 2640 mq, Reddito domenicale 15,00 € e Reddito agrario 10,91 €

intestati a:

1 - [REDACTED], proprietà per 1000/1000

Il tutto ha valore di mercato pari a:

$$\begin{aligned}
 & P.lle 83+84+86+213+230+275+276 \\
 & = \\
 & 13.655,72 \text{ €} + 15.051,10 \text{ €} + 23.833,59 \text{ €} + 9.845,42 \text{ €} + 1.713,36 \text{ €} + 22.401,53 \text{ €} + \\
 & \quad 13.988,17 \text{ €} + 6.751,14 \text{ €} \\
 & = \\
 & 107.240,03 \text{ €}
 \end{aligned}$$

e prezzo base d'asta di: 107.240,03 € (EURO CENTOSETTEMILADUECENTOQUARANTA/03)

Per una maggior comprensione si allega schema con individuazione dei lotti (Allegato 23).

18 – *Riepilogo*

Visto lo sviluppo della relazione di perizia, articolata e che contiene diversi aspetti valutativi, non risulta semplice riassumere e condensare il tutto in un capitolo conclusivo. Si chiede, quindi, la cortesia, e pazienza, di procedere ad una lettura complessiva dei contenuti.

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento, trasmetto la presente relazione composta da n. 59 pagine.

Con osservanza.

Firenze lì 15/09/2022

il C.T.U.

Architetto Luca Bevilacqua

