

Dott.Ing.Giancarlo Fianchisti

Viale Ugo Bassi 38
50137 Firenze
☎055/574072-5001991
335 5988335
e mail g.fianchisti@gmail.com
PEC giancarlo.fianchisti@ingpec.eu

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI POSTI NEI
COMUNI DI MONTESPERTOLI EMPOLI**

PREMESSA

In data 6/12/2016 il sottoscritto Ing. Giancarlo Fianchisti è stato incaricato dai
[REDACTED] di effettuare la stima di
alcuni beni immobili di proprietà [REDACTED] tra i quali sono compresi
anche alcuni lotti di terreni attualmente non edificativi .

Dopo aver acquisito la documentazione disponibile si sono effettuati sopralluoghi ai
terreni per verificare lo stato attuale dei luoghi al fine di redigere la presente stima .

La stima è stata redatta sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate piu'
recenti riguardanti i terreni agricoli adottando i valori relativi alla destinazione d'uso
riportata nei dati catastali .

Dal momento che alcune particelle sono isolate e completamente circondate da terreni di
altra proprietà si è apportata in questi casi una riduzione del 20% ai valori suddetti per
tener conto della necessità di costituire una servitù di passo come previsto dalle Leggi
Vigenti al riguardo.

La valutazione , redatta sulla base dei criteri sopra esposti, è stata riassunta in una tabella
contenente tutti i dati necessari per la valutazione ed i coefficienti riduttivi che
sintetizzano i parametri di valutazione ; il valore globale dei terreni stimati è risultato il
seguito:

[REDACTED]

[REDACTED]

Empoli loc. Marcignana

€ 5.379

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firenze 2 Luglio 2017

Ing. Giancarlo Fianchisti

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE TERRENO IN COMUNE DI EMPOLI LOC. MARCIGNANA

Il terreno in oggetto è costituito da una particella ad uso seminativo arborato posta in prossimità del fiume Elsa, circondata da altre proprietà per cui è necessario acquisire una servitù di passo

VALUTAZIONE TERRENO							
UBICAZIONE: EMPOLI LOC. MARCIGNANA							
foglio	particella	coltura	valore agricolo (€H/a)	superficie (Ha)	coeff. riduzione per servitù di passo	valore particella (€)	
10	659	SEMINATIVO ARBORATO	15282	0.44	0.8	5379	
totale						5379	

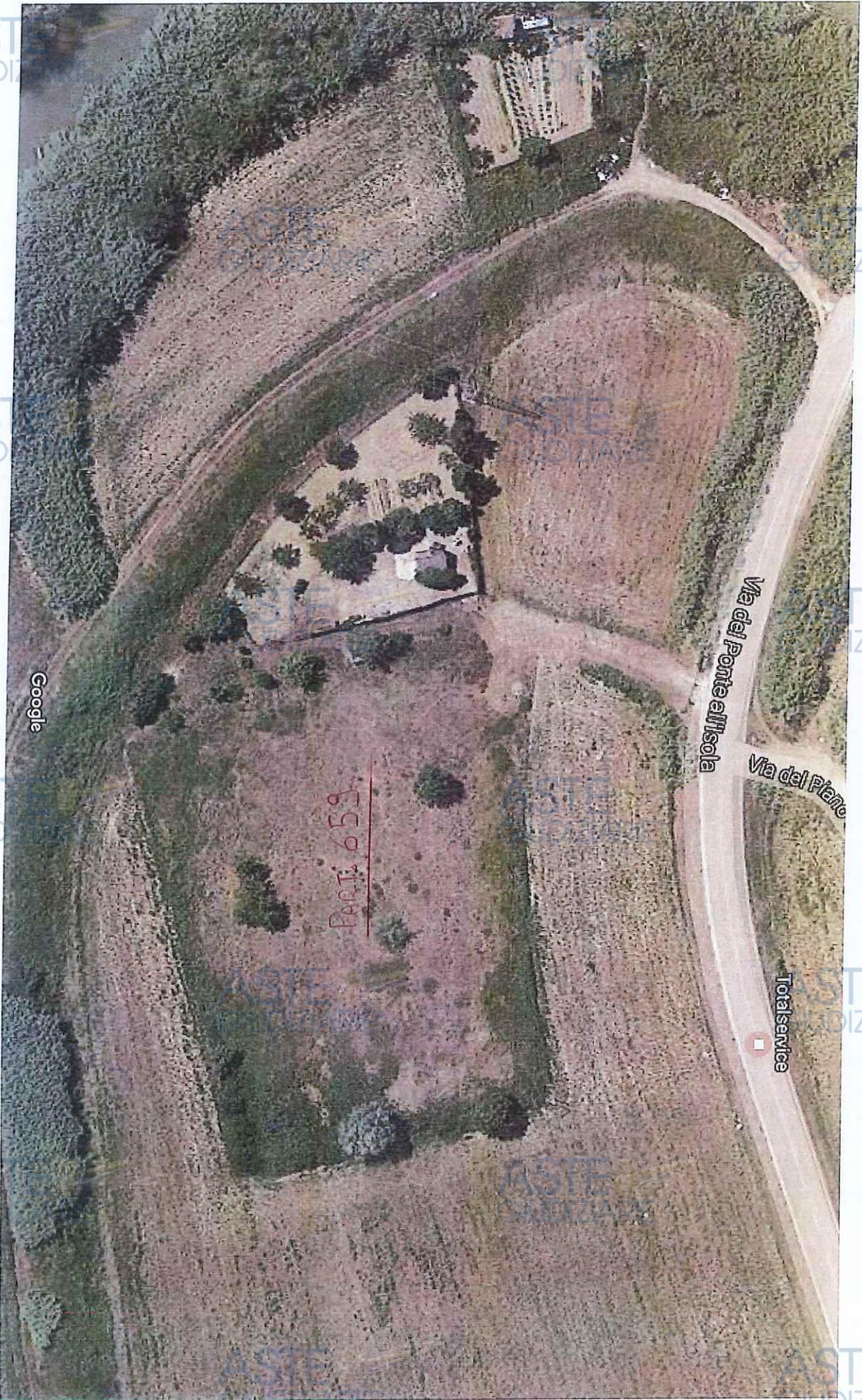


INQUADRAMENTO PLANIMETRICO DEL TERRENO





Immagini © 2017 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, European Space Imaging, Dat cartografici © 2017 Google 200 m





DATI E PLANIMETRIE CATASTALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2017

Data: 04/01/2017 - Ora: 09.54.14

Visura n.: T29612 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice: D403)	
Catasto Terreni	Provincia di FIRENZE Foglio: 10 Particella: 659	
INTESTATO		
1	CONSORZIO ETRURIA INTERPROVINCIALE FRA LE COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO CON SEDE IN EMPOLI	
		(1) Proprieta` per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	10	659	-	SEMIN ARBOR	2	44 10	A16; A24	Dominicale Euro 24,28 L. 47.013	Agrario Euro 13,67 L. 26.460	Impianto meccanografico del 04/03/1969
Notifica						Partita	8164			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

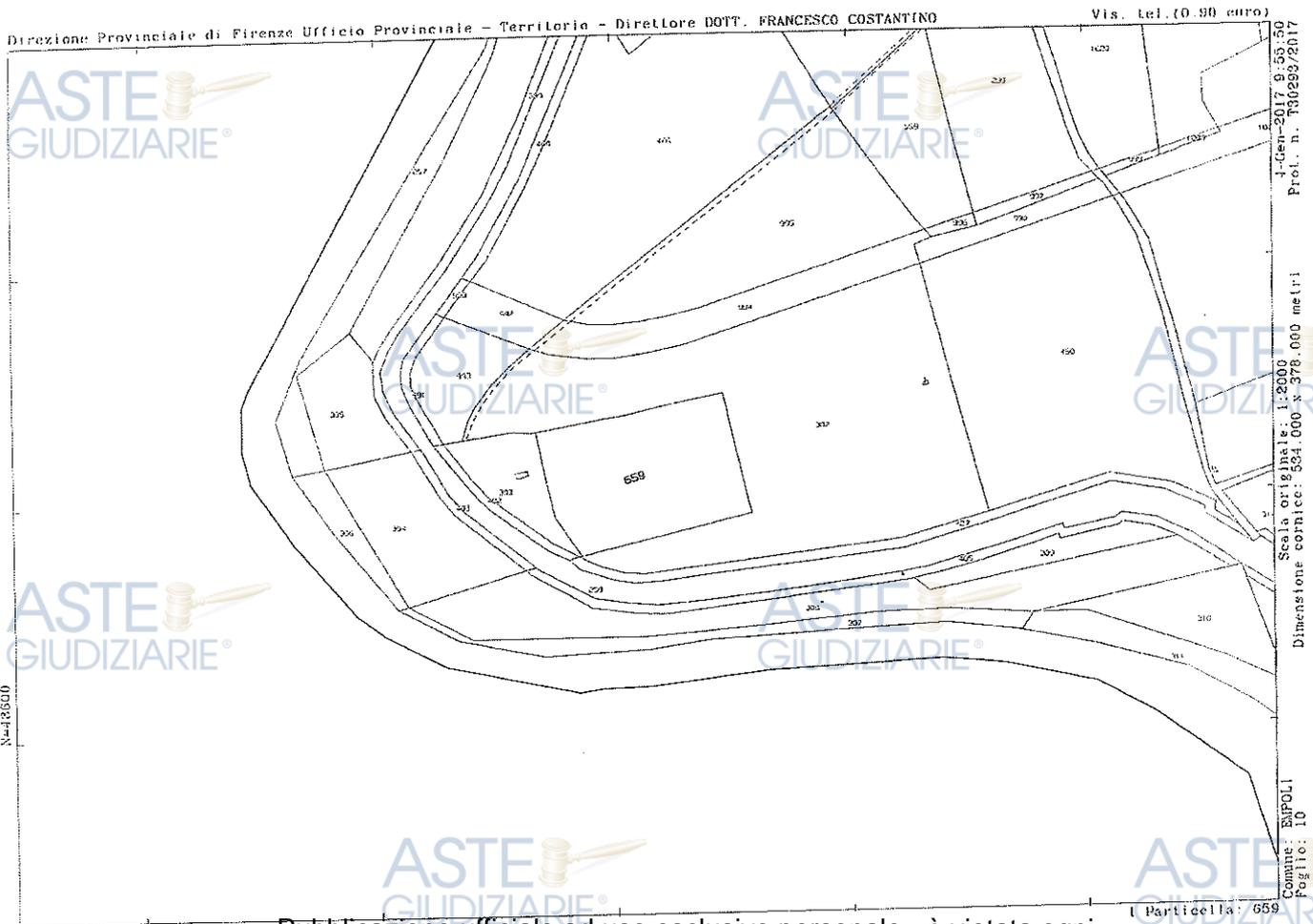
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	
N.	DATI ANAGRAFICI
1	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	CODICE FISCALE
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



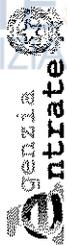


VALUTAZIONI OMI



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015



Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
r.1 del 30/03/2015
Publicazione sul BUR
n.15 del 15/04/2015

		REGIONE AGRARIA N°: 9				REGIONE AGRARIA N°:			
REGIONE N. 9		Comuni di: CERRETO GUIDI, EMPOLI, FUCECCHIO							
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
SEMINATIVO	19783,00	SI	SI						
SEMINATIVO ARBORATO	15282,00	SI							
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	46114,00								
SEMINATIVO IRRIGUO	48788,00								
ULIVETO	18991,00								
ULIVETO VIGNETO	15639,00								
VIGNETO	16877,00	SI		5-NOTA N. 5 IL VALORE A. M. DEL VIGNETO IND. IN TAB. E RIFERITO ALL'IMP. DI ETA PARI O SUPERIORE A 20 ANNI. PER GLI IMPIANTI DI ETA INF. A 20 ANNI, AL VALORE INDICATO SI APPL. UN INCR. A SCALARE DELL'1 PC PER ANNO A PARTIRE DAL 19 ANNO E FINO AL 1 ANNO DI ETA. I FRUTTI PENDENTI VANNO STIMATI A PARTE.)					
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	31919,00								