

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
di effettuare la stima di
alcuni beni immobili di proprietà del Consorzio Etruria 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
seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Montespertoli loc. Martignana

€ 7.056

[REDACTED]

[REDACTED]

Firenze 2 Luglio 2017

Ing. Giancarlo Fianchisti

**VALUTAZIONE TERRENO IN COMUNE DI MONTEPERTOLI LOC.
MARTIGNANA**

Il terreno in oggetto è costituito da una particella censita come area urbana di 188 mq. La particella, che è interamente recintata, per circa il 40% è costituita da una scarpata inerbita a confine con la strada provinciale mentre per il resto è occupata da vasche in cemento armato interrate, un tempo adibite a impianto di depurazione per le lottizzazioni sovrastanti; la superficie per circa il 50% è coperta da una massciata stradale asfaltata che costituiva l'accesso carrabile alle vasche ma che attualmente può essere assimilata ad un piazzale.

Tenuto conto della precedente destinazione, ormai cessata, si è ritenuto opportuno svolgere indagini presso il Comune di Montespertoli per conoscere eventuali vincoli, pattuizioni od altro con il Comune stesso od altri soggetti; l'indagine non ha rilevato alcun vincolo in tal senso.

Attualmente non è chiara la potenzialità d'uso della particella ma si ritiene possa essere assimilata come valore a quella di un resede ad uso "posto auto scoperto" od usi similari che lo si valuta come il 10% della valutazione OMI per gli immobili nel Comune (1.500 €/mq.) ; tenuto conto che la porzione utilizzabile della superficie è circa ¼ del totale si ha:

$$188 \text{ mq.} / 4 \times 1500 \text{ €/mq.} \times 10\% = \underline{7.050 \text{ €}} \quad \text{valore stimato del terreno}$$



INQUADRAMENTO PLANIMETRICO DEL TERRENO





Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DATI E PLANIMETRIE CATASTALI



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 18.02.49

Visura n.: T233691 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MONTESPERTOLI (Codice: F648)												
Catasto Fabbricati		Provincia di FIRENZE												
Unità immobiliare		Foglio: 44 Particella: 276 Sub.: 21												
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA							
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA		
1	Urbana	44	276	21			area urbana					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2014 protocollo n. F10160811 in atti dal 15/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50973.1/2014)		
Indirizzo		VIA PO piano: S1;												
-Notifica		Particella: - Mod.58 130797												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONSORZIO ETRURIA S.C.R.L. SOC. COOP. A RESP. LIM.		00382740488	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 16/06/1995 in forza del 07/07/1995 Registrazione: (n. 130797.2/1995)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tributi erariali Euro 0,90

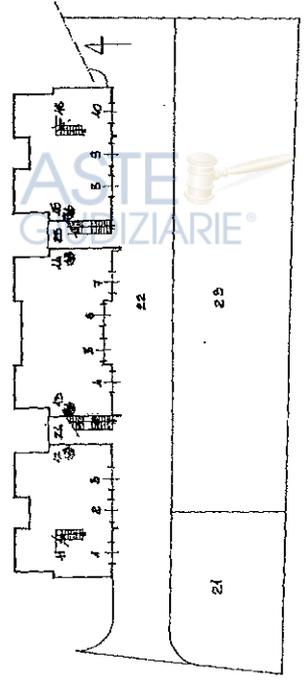
MOO AN (CEM)
LIRE
790

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1988, n. 652)



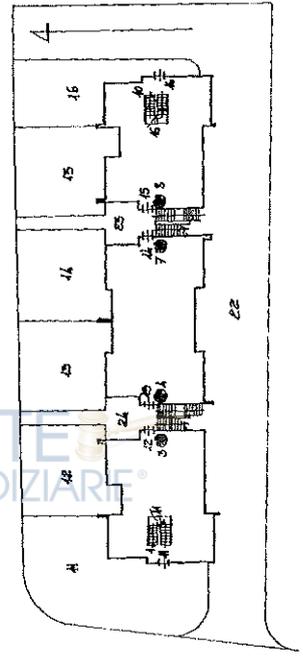
Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTESPERICOLI..... via VALDORNE..... di..... lotizzazione.....
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI NUMERICI
PAG.1 DI 2

PIANO SEMINTERRATO

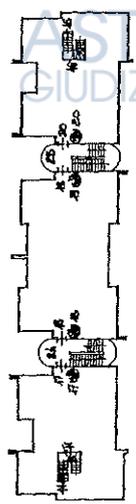


VIA VALDORNE

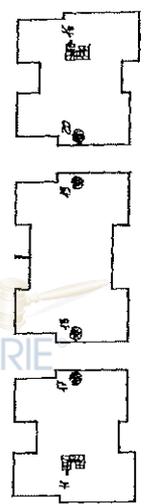
PIANO TERRA



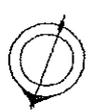
PIANO PRIMO



PIANO SOFFITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.	<input checked="" type="checkbox"/>
Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/>
Identificativi catastali	
F. 44	
n. 235	
sub.	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di MONTESPERICOLI (F648) - < Foglio: 44 -

Ultima planimetria in atti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



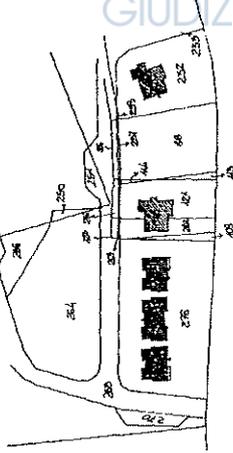
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 19-4-1999, n. 962)
via AUDA, 51 - 00187 Roma - Tel. 06/4981

1532

Planimetria di u.l.u. in Comune di MONTESPERTOLI via AUDA, 51 - 00187 Roma - Tel. 06/4981

FOGLIO 44 PARTICELLA 276

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:200



RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N 581 DEL 95

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di Venezia

Identificativi catastali
F. 44
n. 276 sub. 276

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

- SUB. 276 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 277 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 278 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 279 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 280 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 281 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 282 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 283 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 284 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 285 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 286 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 287 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 288 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 289 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 290 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 291 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 292 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 293 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 294 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 295 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 296 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 297 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 298 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 299 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.
- SUB. 300 AUTOMESSA AL PIANO SEMINTERRATO.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di MONTESPERTOLI (F648) - < Foglio: 44 - Particella: 276 - Elaborato planimetrico >

Ultima
Data presentazione
Totale schede: 2 - I



VALUTAZIONI OMI



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: MONTESPERTOLI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	L	5,1	7,1	N
Box	NORMALE	700	1050	L	2,9	4,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1900	2800	L	5,9	8,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)