

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**
CANCELLERIA FALLIMENTARE

- **Sig. Giudice delegato:** Dott.ssa ROSA SELVAROLO
- **Fallimento del sig.:**
- **Registro Fallimenti:** n° 77/2019 (Sent. 86/2019 del 10/04/2019)
- **Curatore del fallimento:** Dott.ssa ALESSANDRA REALI
- **Consulente Tecnico:** Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI

Lastra a Signa, 24 Luglio 2023

LOTTO 2**DATI GENERALI-PREMESSA**

L'Ill.mo sig. Giudice Delegato del fallimento Dott.ssa ROSA SELVAROLO, il giorno 02/07/2019, nominava il sottoscritto Geom. GIANCARLO ROMAGNOLI, nato a Lastra a Signa (FI) il 19/11/1956 con studio tecnico in Lastra a Signa (FI) Via F. Turati 19, per procedere:

-alla redazione della relazione tecnico-estimativa.

Il sottoscritto in data 08/07/2019 iniziava le operazioni di rito richiedendo all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali gli elaborati planimetrici relativi agli immobili oggetto di stima. In data 15/07/2019 richiedeva anche l'estratto di mappa catastale e si recava presso gli uffici del sig. _____ per reperire le planimetrie catastali degli immobili.

In data 24/10/2019 si recò presso il mio studio, il Geom. _____ incaricato dal sig. _____ per consegnarmi le visure catastali degli immobili, il quale mi disse di contattare per la posizione urbanistica il Geom. _____

In data 15/11/2019 si recava presso lo studio del tecnico di _____ Geom. _____, posto in Comune di Impruneta, loc. Tavarnuzze, per prendere visione e reperire una parte delle pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili in oggetto.

In data 27/11/2019 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta per eseguire la ricerca delle pratiche edilizie che avevano interessato tutti gli immobili in oggetto e depositava la relativa richiesta di accesso agli atti. In data 11/12/2019 si recava nuovamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta per prendere visione di tutte le pratiche edilizie ed estrarre copia della documentazione necessaria.



In data 28/05/2020 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Impruneta per colloqui con tecnico per verifiche in merito alla conformità urbanistica. Vista la consistenza e la complessità della proprietà immobiliare si è reso necessario effettuare n° 4 sopralluoghi e precisamente in data 20/12/2019, in data 14/01/2020, in data 21/01/2020 ed in data 14/02/2020.

Detti sopralluoghi sono iniziati con un giro di ricognizione per prendere visione della reale consistenza dei beni, procedendo ad eseguire delle misurazioni di controllo per verificarle con agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso il Comune di Impruneta, nonché realizzando anche il repertorio fotografico, allegato alla presente perizia sotto la lettera "C", al fine di visualizzare meglio l'aspetto e lo stato dei luoghi.

Confrontando lo stato dei luoghi degli immobili con i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Impruneta è emerso che sono state realizzate delle opere senza il prescritto titolo abilitativo che saranno più avanti descritte. Pertanto richiesi un incontro al sig.

il quale mi ricevette in data 11/02/2020 per riferirmi l'epoca di realizzazione delle suddette opere che saranno in appresso indicate.

Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla base della documentazione reperita come sopra descritto e su quanto emerso dal sopralluogo.

Si precisa altresì che la presente relazione tecnica in merito alla descrizione degli immobili rappresenta lo stato di fatto alla data 09/09/2020.

In data 28/12/2020 è stata richiesta da parte del Curatore Fallimentare al Tribunale di Firenze la possibilità di suddividere gli immobili in più lotti ben individuabili, distinti fra di loro e più appetibili.

Il tutto è stato autorizzato dal sig. Giudice in data 22/01/2021.

RELAZIONE TECNICA

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da fabbricati e terreni posti nel Comune di Impruneta in Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85, 87, 89, 91. Si trovano in una zona collinare di pregio sulla strada tra Firenze e l'Impruneta in località Monte Oriolo e distano circa 10 chilometri da Firenze e circa 2,5 chilometri da Impruneta. La zona è servita dai mezzi pubblici ed è nelle immediate vicinanze di negozi e di attività commerciali di servizio primario facilmente raggiungibili e dista circa 15 chilometri dall'Autostrada A1 e dalla strada di grande comunicazione Firenze-Siena.

ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto pervennero con maggior consistenza al sig.

con atto ai rogiti del Notaio

di Firenze stipulato in data

20/10/1961 repertorio 28529, fascicolo 10654 registrato a Firenze in data 28/10/1961 al n° 4263.

VISURE IPOTECARIE

Si elencano di seguito le formalità risultanti dall'indagine condotta in merito alle unità immobiliari oggetto di perizia eseguite in data 02/09/2020.

-Trascrizione R.P. 6527 del 25.02.2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso



Atto notaio del 28.01.2009, rep. 3186/2056, con il quale veniva costituita SERVITU DI ELETTRODOTTO RELATIVA ALLA COSTRUZIONE ED ALL'ESERCIZIO DEGLI "ELETTRODOTTI 380 KV S. BARBARA - TAVARNUZZE - CASELLINA ED OPERE CONNESSE". l'area asservita della particella 73 del foglio 23 e' di mq. 1480; l'area asservita della particella 74 del foglio 23 e' di mq. 1526; l'area asservita della particella 90 del foglio 23 e' di mq. 450; l'area asservita della particella 91 del foglio 23 e' di mq. 4951; l'area asservita della particella 92 del foglio 23 e' di mq. 3922.

-Trascrizione R.P. 21941 del 29.07.2009 – Costituzione di servitù a titolo oneroso

Atto notaio Santoro Michele del 23.07.2009, rep. 71792/11812, con il quale veniva costituita SERVITU DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELLA SOCIETA' ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., SOCIETA' CON UNICO SOCIO SOGGETTA A DIREZIONE E COORDINAMENTO DI ENEL SPA, CON SEDE IN ROMA VIA OMBRONE N. 2, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA AL N. 05779711000 CHE COSTITUISCE ALTRESI' NUMERO DI CODICE FISCALE E PARTITA IVA, su terreni, posti in comune di Impruneta loc. Ravanella distinti al Catasto Terreni di detto Comune nel foglio di mappa 23 dalle particelle: - 61, uliveto, cl. 3, mq. 7990, R.D. € 14,44 R.A. € 12,38 - 62, uliveto, cl. 3, mq. 4120, R.D. € 7,45 R.A. € 6,38 - 59, uliveto, cl. 2, mq. 16786, R.D. € 56,35 R.A. € 43,35 - 126, vigneto, cl. u, mq. 1700, R.D. € 12,73 R.A. E. 10,97.

-Trascrizione R.P. 33518 del 24.11.2017 – Verbale di Pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario del 07.11.2017, rep. 13304/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Firenze Via Pisana n. 279 su immobili posti in Comune di Impruneta Via Imprunetana per Pozzolanico n. 89 e precisamente:

Catasto Fabbricati:

F. 23 part. 65 sub. 3 graffata alle part. 292 e 294;

F. 23 part. 65 sub. 4;

F. 23 part. 295;

Catasto Terreni:

F. 23 part. 59 (ora part. 160, 344 e 345), part. 61 (ora part. 347 e 346), part. 62 (ora part. 348, 349 e 350), part. 67 (ora part. 342, 343 e 316), part. 68 (ora part. 68, 295 e 337), (ora part. 272), part. 72 (ora part. 351 e 352), part. 74, 89, 90, 126, 127;

F. 30 part. 17, 18,, 19, 28, 29.

-Trascrizione R.P. 14724 del 21.05.2019 – Atto Giudiziario

Tribunale di Firenze Sentenza Dichiarativa di Fallimento del sig.

GRAVAMI

-Iscrizione R.P. n. 9745 del 03.11.2004

Atto pubblico notaio del 27.10.2004, rep. 31464, con il quale la

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. concedeva alla sig.

un'ipoteca di € 1.612.000,00 di cui capitale € 806.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario sugli immobili sopra descritti nella Trascrizione R.P. 33518 del 24.11.2017.

Si procede alla stima del **lotto 2** così composto:



2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, FABBRICATO EX FIENILE AD USO CIVILE ABITAZIONE, GARAGE OLTRE PISCINA E RESEDE A COMUNE E APPEZZAMENTO DI TERRENO DI FORMA GEOMETRICA IRREGOLARE.

**2.1 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (EX CASA COLONICA)
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Fabbricato ad uso civile abitazione (ex casa colonica) con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91 situata su due piani, terreno e primo, oltre cantina al piano interrato e resede circostante su tre lati costituita da cucina, pranzo, ampio soggiorno formato da 3 vani comunicanti, w.c. al piano terreno, da 4 camere, 3 bagni, stanza armadi, disimpegno e ripostiglio al piano primo, e da cantina al piano interrato.

Il resede circostante il resede esclusivo, sul quale insiste anche una piscina, è a comune con l'unità immobiliare che sarà in appresso descritta al punto successivo.

L'immobile è abitato dal sig.

Confini: Via Imprunetana per Pozzolatico, , parti a comune, s.s.a.

Il fabbricato è di remota costruzione risalente ai primi del '900 e fu ristrutturato nel 1990.

Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione: gli infissi esterni delle due aperture grandi al piano terreno sono in ferro e vetro, mentre gli altri sia al piano terreno sia al piano primo sono in legno verniciati di marrone dotati di persiane in legno di colore marrone in buono stato di manutenzione. Gli infissi interni sono in legno in parte di colore marrone ed in parte bianchi in buono stato di manutenzione. Anche il portoncino d'ingresso è in legno non blindato.

I pavimenti del piano terreno e del piano primo sono in piastrelle di cotto. Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica. Anche i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno al piano terreno è dotato di lavabo e w.c., mentre i bagni al piano primo sono dotati di lavabo, w.c., bidet, e doccia, ed uno anche di vasca idromassaggio. Le scale interne sono in pietra serena.

Sia internamente che esternamente è intonacato a civile a malta bastarda, verniciato di bianco all'interno. Alcune parti delle facciate esterne non sono intonacate lasciando le pietre faccia a vista.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativi apparecchi da incasso, dotato di salvavita.

L'impianto di riscaldamento è a gpl con serbatoio, costituito da radiatori di calore in ghisa, alimentati da una caldaia singola con produzione di acqua calda per usi domestici, oltre a stufa alimentata a pellet.

L'immobile sopra descritto si può meglio individuare nella planimetria catastale in scala 1:200 che si allega alla presente sotto la lettera "A"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 64 sub. 500, Cat. A/7, classe 5^a, consistenza 15 vani, superficie catastale mq 307 escluse aree scoperte mq 307, R.C. € 1.897,98.



I dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

La planimetria depositata in catasto è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile principale, salvo quanto sotto riscontrato.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Dagli accertamenti eseguiti nei modi come sopra riportato, risulta che il fabbricato è remota costruzione antecedente al 1940 e che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Impruneta i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 4394 del 07/05/1988 pratica n° 124/1987 per "deruralizzazione, restauro, manutenzione straordinaria di un fabbricato rurale;
- Concessione edilizia n. 4394/A del 10/10/1991, pratica n° 185/1990 per variante in corso d'opera alla concessione 4394 del 07/05/1988;
- Permesso di abitabilità n° 76 del 17/02/1993 relativo alla Concessione edilizia n° 4394;

Confrontando lo stato dei luoghi con i suddetti titoli abilitativi risultano essere state realizzate le seguenti opere senza il prescritto titolo abilitativo:

i) installazione di una tettoia in pilastri di legno con soprastante canniccio e policarbonato trasparente sul fronte principale del fabbricato e realizzazione di struttura in alluminio e vetro per realizzare due locali lavanderia sul retro del fabbricato. Tali opere furono realizzate nel 2000 come riferiti dal sig. Mugelli Leonetto.

l) Inoltre fu realizzata la piscina a comune con l'unità immobiliare di seguito descritta. L'immobile sopra descritto ricade in **Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia R1 disciplinata dall' art. 11 comma 4.1 delle N.T.A. in area sottoposta a vincolo paesaggistico.**

Le opere sopra descritte al punto i) non sono sanabili ai sensi dell'art. 11 comma 4.1 N.T.A. e in quanto area soggetta a vincolo paesaggistico, mentre per le opere descritte al punto l) si può richiedere accertamento di conformità in sanatoria, ma occorre verificare la conformità all'art. 16 delle N.T.A. e all'art. 75 del regolamento edilizio.

Costi: sanzione minima € 3.098,00, oneri: costo di costruzione 84,00 €/mq di specchio d'acqua per cui mq 55,00x84,00 €/mq = € 4.620,00, diritti di segreteria € 379,00.

Occorre anche autorizzazione paesaggistica costi: diritti di segreteria € 124,50.

Per la rimozione delle opere descritte al punto i) si può stimare indicativamente una spesa pari a circa € 5.000,00.

Gli onorari spettanti al professionista incaricato di redigere le pratiche sopra menzionate possono essere stimati indicativamente in circa € 4.000,00.

Per un totale di € 3.098,00 + 4.620,00 + 379,00 + 124,50 + 5.000,00 + 4.000,00 = € 17.221,50 arrotondato per eccesso ad € 17.600,00.

Detti costi, siccome riguardano le parti a comune con l'u.i. che sarà sotto descritta al punto 2.2, sono da dividere al 50% con detta u.i.

CONSISTENZA



Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare, dai rilevamenti effettuati in loco, e dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso il Comune di Impruneta risultano le seguenti consistenze:

superficie utile di circa mq 233,00, cantina pari a circa mq 21,00, resede circa mq 736,00.

Parti a comune con l'unità immobiliare di cui al punto 2.2: resede circa mq 3.680,00, piscina circa mq 52,00. La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente:

abitazione circa mq 272,00, cantina circa mq 25,00, resede mq 736,00. resede a comune mq 3.680,00, piscina circa mq 52,00.

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
EX COLONICA	272,00	1,00	272,00
CANTINA	25,00	0.50	12,50
RESEDE	736,00	0.01	7,36
RESEDE 50%	1.840,00	0.01	18,40
Tot mq			310,26

Per l'unità abitativa comprensiva di accessori si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 310,26.

VALORE DI MERCATO

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 2.800,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni similari risulta un valore medio arrotondato di 2.600,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2022 Semestre 2, risulta il seguente valore medio: 2.700,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	2.800,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	2.600,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	2.700,00 €/mq

Valore medio € $(2.800,00 + 2.600,00 + 2.700,00)/3 = 2.700,00$ €/mq

Da cui mq 310,26 x 2.700,00 = € 837.702,00 arrotondato per difetto ad **€ 830.000,00.**

Piscina stimata a costo di costruzione deprezzato abbiamo:



costo di costruzione € 60.000,00 vetustà anni 20

€ 60.000,00x(1-20/50) = € 36.000,00. Si considera il 50% in quanto a comune con l'u.i. che sarà sotto descritta al punto 2.2 e pertanto **€ 18.000,00.**

Per un totale di € 830.000,00+€ 18.000,00 = **€ 848.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA

Si precisa inoltre che per questo immobile oltre che apportare la detrazione del 10% dal prezzo a base d'asta per i motivi sopra descritti è opportuno detrarre le spese per le opere murarie occorrenti per la rimessa in pristino, i costi per la richiesta di sanatoria e gli onorari professionali per la redazione delle pratiche necessarie complessivamente sopra stimati in € 17.600,00 da dividere al 50% con l'u.i. che sarà in appresso descritta.

Pertanto abbiamo: € 848.000,00-10% = 763.200,00-8.800,00 = € 754.400,00, arrotondato per difetto ad € 754.000,00.

Prezzo a base d'asta € 754.000,00.

2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (EX FIENILE)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91 ed è situato su due piani, terreno e primo, costituito da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza al piano terreno, da camera, bagno e ripostiglio al piano primo. Il resede circostante sul quale insiste anche una piscina è a comune con l'unità immobiliare descritta al punto precedente.

Il fabbricato è in uso dal sig.

Confini: Strada Vicinale della Ravanella, parti a comune, s.s.a.

Il fabbricato in oggetto è di remota costruzione risalente ai primi del '900, e fu ristrutturato nel 2008.

Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione: gli infissi esterni sono in metallo ed in legno verniciati di rosso bordeaux in buono stato di manutenzione.

Gli infissi interni sono in legno di colore bianco e marrone in buono stato di manutenzione. Il portone d'ingresso è in metallo e vetro.

I pavimenti del piano terreno e del piano primo sono in piastrelle di cotto. Il rivestimento della cucina e dei bagni è in piastrelle di ceramica.

Il bagno al piano terreno è dotato di lavabo, w.c., e bidet, quello al piano primo è dotato di lavabo, w.c., bidet, e doccia.

Internamente è intonacato a civile a malta bastarda, verniciato di bianco, mentre esternamente i muri sono in pietra a faccia a vista.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con relativi apparecchi da incasso, dotato di salvavita.

L'impianto di riscaldamento è a gpl con serbatoio, costituito da radiatori di calore in ghisa, alimentati da una caldaia murale singola, con produzione di acqua calda per usi domestici.

L'immobile sopra descritto si può meglio individuare nella planimetria catastale in scala 1:200 che si allega alla presente sotto la lettera "A"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 297 sub. 1, Cat. A/2, classe 3^a, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 122 escluse aree scoperte mq 116, R.C. € 387,34.

I dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

La planimetria depositata in catasto è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile principale, salvo l'indicazione di cucina al posto del disimpegno.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Dagli accertamenti eseguiti nei modi come sopra riportato, risulta che il fabbricato è remota costruzione antecedente al 1940 e che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Impruneta i seguenti titoli abilitativi:

-D.I.A. presentata in data 05/06/2008 prot. 15094 pratica n° 492/2008 "progetto di deruralizzazione e realizzazione di modiche interne.

Confrontando lo stato dei luoghi con i suddetti titoli abilitativi si riscontra:

m) l'installazione della cucina nel disimpegno.

n) la piscina a comune con l'unità immobiliare descritta al punto precedente fu realizzata senza il prescritto titolo abilitativo nel 2005 come riferitomi dal sig.

L'immobile sopra descritto ricade in **Edificio soggetto a ristrutturazione edilizia R1 disciplinata dall' art. 11 delle N.T.A.**

Le opere descritte al punto m) non sono sanabili.

Per le opere descritte al punto n) vale quanto detto al punto l).

Detti costi sopra calcolati, siccome riguardano le parti a comune con l'u.i. sopra descritta, sono da dividere al 50% con detta u.i. ed ammontano a circa € 8.800,00.

Inoltre dobbiamo aggiungere i costi per il ripristino della cucina che si può stimare indicativamente una spesa pari a circa € 2.000,00, per un totale di circa € 10.800,00.

CONSISTENZA

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare, dai rilevamenti effettuati in loco, e dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso il Comune di Impruneta risultano le seguenti consistenze:

superficie utile di circa mq 84,00, terrazza circa mq 55,00.

Parti a comune con l'unità immobiliare sopradescritta al punto 2.1: resede circa mq 3.680,00, piscina circa mq 52,00.

La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: fabbricato mq 98,00, terrazza mq 55,00, resede a comune mq 3.680,00, piscina circa mq 52,00.

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
EX FIENILE	98,00	1,00	98,00
TERRAZZA	55,00	0.25	13,75
RESEDE 50%	1.840,00	0.01	18,40



Tot mq	130,15
--------	--------

Per l'unità abitativa comprensiva di accessori si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 130,15.

VALORE DI MERCATO

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 2.800,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 2.600,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2022 Semestre 2, risulta il seguente valore medio: 2.700,00 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	2.800,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	2.600,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	2.700,00 €/mq

Valore medio € $(2.800,00 + 2.600,00 + 2.700,00)/3 = 2.700,00$ €/mq

Da cui mq 130,15 x 2.700,00 = € 351.405,00 arrotondato per difetto ad **€ 350.000,00.**

Piscina a comune con l'u.i. sopra descritta 50% € 18.000,00

Per un totale di € 350.000,00+€ 18.000,00= **€ 368.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA

Si precisa inoltre che per questo immobile oltre che apportare la detrazione del 10% dal prezzo a base d'asta per i motivi sopra descritti è opportuno detrarre le spese sopra calcolate che ammontano complessivamente a circa € 11.000,00.

Pertanto abbiamo: € 368.000,00-10% = 331.200,00 - 10.800,00 = € 320.400,00 arrotondato per difetto a € 320.000,00.

Prezzo a base d'asta € 320.000,00.

2.3 GARAGE CON ACCESSO DA VIA IMPRUNETANA PER POZZOLATICO N° 91 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il garage ha accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 91 ed è situato al piano seminterrato sotto la terrazza descritta al punto precedente con ripostiglio-sottoscala della superficie utile di circa mq 53,00.

Il garage è in uso dal sig.

Confini: Strada Vicinale della Ravanella, , parti a comune, s.s.a.

Il fabbricato è di vecchia costruzione risalente al 1964, come risulta dal Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n° 007/2014 del 09/01/2014.

Si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione: non è dotato di portone d'ingresso. Il pavimento è in battuto di cemento, i muri interni ed esterni sono in pietra a faccia vista.



L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno dotato di salvavita.

L'immobile sopra descritto si può meglio individuare nella planimetria catastale in scala 1:200 che si allega alla presente sotto la lettera "A"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 297 sub. 2, Cat. C/6, classe 3^a, consistenza mq 47, superficie catastale mq 61, R.C. € 162,63.

I dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

La planimetria depositata in catasto è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Dagli accertamenti eseguiti nei modi come sopra riportato, risulta che il fabbricato è di vecchia costruzione antecedente al 1967 e che successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Impruneta i seguenti titoli abilitativi:

-Concessione a sanatoria ai sensi della L.47/85 n° 007/2014 del 09/01/2014, pratica n° 2238/A/1985 relativa alla domanda presentata in data 27/03/1986 prot. 5035 per "realizzazione di rimessa agricola";

Risulta conforme al suddetto titolo abilitativo.

CONSISTENZA

Per quanto riguarda la consistenza dell'unità immobiliare, dai rilevamenti effettuati in loco, e dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso il Comune di Impruneta risultano le seguenti consistenze:

superficie utile di circa mq 53,00.

La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: 67,00.

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
GARAGE	62,00	1,00	62,00
Tot mq			62,00

Per l'unità immobiliare si assume quindi come superficie lorda commerciale la misura di mq 62,00.

VALORE DI MERCATO

Immobili di caratteristiche simili a quella dell'unità immobiliare presa in esame dalla presente relazione, di pezzatura analoga, nella stessa zona, in ordinarie condizioni di uso e manutenzione vengono trattati mediamente a 1.300,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 1.200,00 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio relativamente all'anno 2022 Semestre 2, risulta il seguente valore medio: 1.100,00 €/mq.



Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	1.300,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	1.200,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	1.100,00 €/mq

Valore medio € $(1.300,00 + 1.200,00 + 1.100,00)/3 = 1.200,00$ €/mq

Considerato lo stato attuale dell'immobile come sopra descritto e che il garage è al piano seminterrato si ritiene opportuno apportare a tale prezzo applicare una decurtazione pari al 30%. Da cui $1.200,00 - 30\% = € 840,00$ €/mq.

Da cui mq $62,00 \times 840,00 = € 52.080,00$ arrotondato per difetto ad **€ 52.000,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA

Si precisa inoltre che per questo immobile si applica la detrazione del 10% dal prezzo a base d'asta per i motivi sopra descritti Pertanto abbiamo: $€ 52.000,00 - 10\% = € 46.800,00$ arrotondato per difetto a € 45.000,00.

Prezzo a base d'asta € 45.000,00.

2.4 APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO IN ADIACENZA AL RESEDE DESCRITTO AL PUNTO PRECEDENTE DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 10794 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appezzamento di terreno di forma geometrica irregolare posto in adiacenza al resede descritto ai punti precedenti 2 e 2.1.

Confini: Via Imprunetana per Pozzolatico,

da più lati, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta rappresentato nel F. 23 part.

335 qualità vigneto cl. U superficie mq 10794 R.D. € 80,83, R.A. 69,68;

I dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

VALORE DI MERCATO

Terreni di caratteristiche simili a quello in oggetto, di pezzatura analoga, nella stessa zona, vengono trattati mediamente a 3,50 €/mq.

Dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze per terreni similari risulta un valore di 4.50 €/mq.

Pertanto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:

Media prezzi di agenzie immobiliari	3,50 €/mq
Media Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze	4,50 €/mq

Valore medio € $(3,50 + 4,50)/2 = 4,00$ €/mq

Da cui mq $10.794 \times 4,00 = € 43.176,00$ arrotondato per difetto ad **€ 43.000,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA



Detrazione del 10% per i motivi sopra esposti abbiamo: € 43,000,00-10% = € 38.700,00 arrotondato per difetto a € 38.000,00.

Prezzo a base d'asta € 38.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, -in ordine alle limitazioni d'indagine esposte- lo stesso deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo del punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano l'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nell'ambito del rispetto del mandato ricevuto e dalle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto ottiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

RIEPILOGO LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA:

2.1 FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (ex casa colonica)	€	754.000,00
2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (ex fienile)	€	320.000,00
2.3 GARAGE	€	45.000,00
2.3 APPEZZAMENTO DI TERRENO	€	38.000,00

Totale € 1.157.000,00

=====

PREZZO TOTALE A BASE A BASE D'ASTA LOTTO N° 2: € 1.157.000,00

Allegati generali:

- 1 Estratto di mappa dimostrativo del lotto 2;
- 2 Fascicolo Visure catastali;
- 3 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 4 Fascicolo visure ipotecarie;
- 5 Atto di provenienza.

Allegati per immobile:

**2.1 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (EX CASA COLONICA)**

- A - Planimetria catastale in scala 1:200 ed Elaborato planimetrico;
- B - Planimetria dimostrativa con evidenziati gli abusi;
- C - Documentazione fotografica con planimetria dei punti di ripresa;

2.2 FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE (EX FIENILE)

- A - Planimetria catastale in scala 1:200;
- B - Planimetria dimostrativa con evidenziati gli abusi;
- C - Documentazione fotografica con planimetria dei punti di ripresa;

2.3 GARAGE CON ACCESSO DA VIA IMPRUNETANA PER POZZOLATICO N° 91

- A - Planimetria catastale in scala 1:200;
- B - Documentazione fotografica con planimetria dei punti di ripresa;

Con la speranza di essere stato sufficientemente esauriente nell'espletamento dell'ambito incarico ricevuto, il sottoscritto rimane comunque a disposizione, per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, e ringraziando della fiducia, si onora nel porgere

Lastra a Signa, 24 Luglio 2023

Distinti ossequi.

IL CONSULENTE TECNICO
(Geom. Giancarlo Romagnoli)