



**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 3**



**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 del sig. \_\_\_\_\_

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.**

**In data 20/07/2023 è stato presentato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale-Territorio Servizi Catastali l'accatastamento che individua il lotto in oggetto della presente.**

## 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 De Sanctis Corrado del 28.01.2009, rep. 3186/2056, con il quale veniva costituita SERVITÙ 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 SERVITÙ 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 del 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 3** così composto:

### **3 PORZIONE DI FABBRICATO (EX COLONICO) AD USO CIVILE ABITAZIONE**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Porzione del fabbricato (ex colonico) con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85 e più precisamente l'appartamento ad uso civile abitazione situato su due piani, terreno e primo, oltre soppalco, costituito da ingresso, sala pranzo, cucina, dispensa, soggiorno, 2 sale hobby, bagno e resede esclusivo della superficie di circa mq 147,00 al piano terreno, da 3 camere, 3 bagni, disimpegno, lavanderia guardaroba e soppalco al piano primo.

Il tutto come meglio si può evidenziare nella planimetria dimostrativa allegata alla presente sotto la lettera "A".

L'appartamento è abitato dal sig.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è di remota costruzione risalente ai primi del '900 e fu ristrutturato nel 1992.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione: gli infissi esterni delle tre 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 di colore marrone in buono stato di manutenzione.

I pavimenti del piano terreno sono in piastrelle di cotto. Il rivestimento della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di lavabo e w.c.

I pavimenti del piano primo sono in parte in piastrelle di cotto, in parte in parquet ed in parte in piastrelle di ceramica. Il pavimento ed il rivestimento del bagno grande sono in marmo, mentre quelli degli altri due bagni sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno grande è dotato di lavabo, w.c., bidet, doccia e vasca idromassaggio, mentre gli altri due sono dotati di lavabo, w.c., bidet e doccia. Le scale interne sono in pietra serena.

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 singola con produzione di acqua calda per usi domestici.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Impruneta la suddetta unità immobiliare risulta rappresentata nel Foglio 23 part. 316 sub. 500, Cat. F/4.

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



### 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:

-Art. 26 L. 47/85 presentato in data 10/07/1992 prot. 9839 n° 929;

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

**o)** chiusura di loggia;

**p)** ristrutturazione con modifica ad alcune aperture esterne, modifiche interne e spostamento di scala.

Tali lavori furono eseguiti nel 1992 come riferitomi dal sig.

Dette opere si possono meglio individuare nella pianta in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera C.

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

**Le opere sopra descritte ai punti o) e p)** non sono sanabile in quanto non rientrano nel R1 ad eccezione delle modifiche interne con esclusione dello spostamento della scala per le quali si può richiedere accertamento di conformità in sanatoria:

costi: sanzione pari al doppio degli oneri con un minimo di € 2.066,00; oneri €/mc 22,00; diritti di segreteria € 434,00.

Per ripristinare lo stato dei luoghi, cioè procedere alla rimozione delle opere realizzate senza il prescritto titolo abilitativo sopra descritte si può stimare indicativamente una spesa pari a circa € 100.000,00. Pertanto complessivamente abbiamo: € 2.066,00 + 434,00 + 100.000,00 = € 102.500,00 arrotondato per eccesso ad € 103.000,00.

### 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 circa mq 278,00 soppalco circa mq 7,00, resede circa mq 147,00

La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente:

appartamento mq 325,00, soppalco mq 7,00.

SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
PORZIONE DI COLONICA	325,00	1,00	325,00
SOPPALCO	7,00	0.50	3,50
RESEDE	147,00	0.02	2,94
Tot mq			331,44



Per l'unità abitativa comprensiva di accessori si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 331,44.

### 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

Considerato lo stato attuale dell'immobile come sopra descritto, si ritiene di apportare a tale prezzo una decurtazione del 7%. Da cui  $2.700,00 - 7\% = 2.511,00$  €/mq arrotondato per difetto a **2.500,00 €/mq**

Da cui mq 331,44 x 2.500,00 = € 828.600,00 arrotondato per difetto ad **€ 828.000,00.**

### 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 complessivamente sopra stimati in € 103.000,00.

Pertanto abbiamo: € 828,000,00-10% = 745.200,00 – 103.000,00 = € 642.200,00.

**Prezzo a base d'asta € 642.000,00.**

### 3.1 MAGAZZINI CON ACCESSO DA VIA IMPRUNETANA PER POZZOLATICO N° 85-87

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta del fabbricato con accesso da Via Imprunetana per Pozzolatico n° 85-87 e più precisamente dei locali ad uso deposito situati su due piani, seminterrato e terreno oltre soppalco, costituito da 3 locali, loggia e resede esclusivo al piano seminterrato, da 2 locali al piano terreno oltre soppalco e 2 terrazze-lastrici solari.

I locali sono occupati dal sig.

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



Il fabbricato in oggetto per buona parte è di remota costruzione antecedente al 1940 e successivamente fu completato con la realizzazione di cantina e loggia come risulta dalla Concessione edilizia in sanatoria n° 3771/A del 10/12/1988.

I locali del piano seminterrato si presentano non in buono stato di manutenzione e conservazione: gli infissi esterni sono tutti in ferro. I pavimenti sono in battuto di cemento.

I locali del piano terreno sono in fase di ristrutturazione ancora al grezzo. Esternamente i muri sono in pietra a faccia vista e solo alcune aperture sono dotate di finestre e persiane in legno verniciate di colore rosso bordeaux.

L'immobile sopra descritto si può meglio individuare nella planimetria dimostrativa 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. 316 sub. 502, Cat. F/4.

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

#### **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 in sanatoria n° 3771/A del 10/12/1988 per "realizzazione di due locali ad uso agricolo (cantina e loggia)".

Confrontando lo stato dei luoghi con i suddetti titoli abilitativi al piano terreno risultano essere state realizzate alcune opere senza il prescritto titolo abilitativo ed alcune sono tuttora in corso e precisamente:

v) modifiche interne.

Dette opere si possono meglio individuare nella planimetria dimostrativa con evidenziati gli abusi allegata alla presente sotto la lettera B.

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

Le opere interne del punto v) si può richiedere accertamento di conformità in sanatoria:

costi presunti: sanzione € 1.033,00; diritti di segreteria € 434,00.

Gli onorari spettanti al professionista incaricato di redigere le pratiche sopra menzionate possono essere stimati indicativamente in circa € 2.500,00.

Per cui complessivamente abbiamo € 1.033,00 + 434,00 + 2.500,00 = € 3.967,00 arrotondato per eccesso ad € 4.000,00

#### **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 169,00.

La superficie lorda che si utilizzerà ai fini della valutazione è la seguente: mq 233,00, terrazze circa mq 92,00, loggia circa mq 56,00 resede circa mq 71,00.



SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA VENDIBILE			
DESTINAZIONE	MQ	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
LOCALI DI DEPOSITO	233,00	1,00	233,00
TERRAZZE	92,00	0.25	23,00
LOGGIA	56,00	0.35	19,60
RESEDE	71,00	0.02	1,42
Tot mq			277,02

Per l'unità immobiliare si assume quindi come superficie lorda commerciale ragguagliata la misura di mq 277,02.

#### 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 650,00 €/mq.

Dalla consultazione del borsino immobiliare per beni simili risulta un valore medio arrotondato di 900,00 €/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: 700,00 €/mq.

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

Media prezzi di agenzie immobiliari	650,00 €/mq
Media delle offerte di vendita borsino immobiliare	900,00 €/mq
Media dei valori ottenuti dall'Agenzia del Territorio	700,00 €/mq

Valore medio €  $(650,00 + 900,00 + 700,00)/3 = 750,00$  €/mq

Da cui mq 277,02 x 750,00 = € 207.765,00 arrotondato per difetto ad **€ 205.000,00.**

#### 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 l'eventuale sanatoria e quelle per il professionista che ammontano a € 4.000,00.

Pertanto abbiamo: € 205.000,00 - 10% = 184.500,00 - 4.000,00 = € 180.500,00 arrotondato per difetto ad **€ 180.000,00.**

#### Prezzo a base d'asta € 180.000,00.

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.

### **3.2 APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRICOLO POSTO NEL COMUNE DI IMPRUNETA CON ACCESSO DA VIA DI NIZZANO**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appezzamento di terreno agricolo di forma geometrica irregolare posto in Comune di Impruneta con accesso da Via di Nizzano della superficie di circa mq 23.862,00.

Confini: Residua proprietà da più lati, part. 148, 58 e 48, s.s.a.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al Catasto dei Terreni del Comune di Impruneta risulta così rappresentato:

F. 23 part. 126 AA qualità uliveto di 3<sup>a</sup> superficie mq 1534 R.D. € 2,77, R.A. 2,38;

F. 23 part. 126 AB qualità vigneto superficie mq 166 R.D. € 1,24, R.A. 1,07;

F. 23 part. 160 qualità uliveto di 2<sup>a</sup> superficie mq 974 R.D. € 3,27, R.A. 2,52;

F. 23 part. 342 qualità uliveto di 2<sup>a</sup> superficie mq 967 R.D. € 3,25, R.A. 2,50;

F. 23 part. 344 qualità uliveto di 2<sup>a</sup> superficie mq 15414 R.D. € 51,74, R.A. 39,80;

F. 23 part. 345 qualità uliveto di 2<sup>a</sup> superficie mq 1372 R.D. € 4,16, R.A. 3,54;

F. 23 part. 346 qualità uliveto di 3<sup>a</sup> superficie mq 760 R.D. € 1,37, R.A. 1,18;

F. 23 part. 348 qualità uliveto di 3<sup>a</sup> superficie mq 2675 R.D. € 4,84, R.A. 4,14;

Si segnalano la presenza di una tettoia costituita da pilastri e travetti in legno con soprastante onduline in plastica delle dimensioni di circa ml 5,30x3,30 insistente sulla particella 348 del foglio di mappa 23 (vedi foto n° 14) e di un casottino in muratura parzialmente interrato delle dimensioni interne di circa ml 2,80x2,25 insistente sulla particella 344 del foglio di mappa 23 (vedi foto n° 15). Su detta particella è presente un invaso per la raccolta delle acque.

#### **VALORE DI MERCATO**

Terreni di caratteristiche simili a quello in oggetto, di pezzatura analoga, nella stessa zona, vengono trattati mediamente a 3,50 €/mq per quanto riguarda il vigneto e a 2,00 €/mq per quanto riguarda l'uliveto.

Dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze per terreni simili risulta un valore di 4.50 €/mq per il vigneto e di 3,00 €/mq per l'uliveto.

Per il vigneto si assume quello determinato al punto precedente di 4,00 €/mq.

Per l'uliveto il valore viene determinato come media dei valori sopra esposti riassunti nella seguente tabella:



Media prezzi di agenzie immobiliari	2,00 €/mq
Media Valori Agricoli Medi della Provincia di Firenze	3,00 €/mq

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

Da cui abbiamo:

vigneto mq  $166,00 \times 4,00 = € 664,00$

uliveto mq  $23.696,00 \times 2,50 = € 59.240,00$ .

Sommano € 59.904,00 arrotondato per difetto ad **€ 59.000,00.**

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Detrazione del 10% per i motivi sopra esposti abbiamo: € 59.000,00-10% = € 53.100,00 arrotondato per difetto a € 53.000,00.

**Prezzo a base d'asta € 53.000,00.**

**RIEPILOGO LOTTO 3: PREZZO A BASE D'ASTA:**

3 FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE (ex casa colonica)	€	642.000,00
3.1 MAGAZZINI	€	180.000,00
2.3 APPEZZAMENTO DI TERRENO	€	53.000,00

**Totale € 875.000,00**

**PREZZO TOTALE A BASE A BASE D'ASTA LOTTO N° 3:**

**€ 875.000,00**

Allegati generali:

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

Allegati per immobile:

**3 PORZIONE DI FABBRICATO (EX COLONICO) AD USO CIVILE ABITAZIONE**

- A - Planimetria dimostrativa;
- B - Planimetria dimostrativa con evidenziati gli abusi;
- C - Documentazione fotografica con planimetria dei punti di ripresa.

**3.1 MAGAZZINI CON ACCESSO DA VIA IMPRUNETANA PER POZZOLATICO N° 85-87**

- A - Planimetria dimostrativa;



- B - Planimetria dimostrativa con evidenziati gli abusi;
- C - 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.