

**TRIBUNALE DI PRATO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare R.G. 141\_2019 Procedimento di espropriazione forzata promosso da [REDACTED] contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] AGGIORNAMENTO richiesto dal GE durante l'udienza del 13.02.2024 e in seguito durante udienza del 16.04.2024

**GIUDICE ESECUTORE:** dott.ssa STEFANIA BRUNO

**CREDITORI INTERVENUTI:** [REDACTED]

**C.T.U:** Arch. Francesca Gabellini

Viale Montegrappa 220/G – 59100 Prato – tel. fax 0574597165 – e-mail:  
[fragabe@gmail.com](mailto:fragabe@gmail.com) [francesca.gabellini@archiworldpec.it](mailto:francesca.gabellini@archiworldpec.it)

**CUSTODE:** Isveg Prato

**Nomina per aggiornamento:** 13 febbraio 2024

**Scadenza:** 9 aprile 2024

**Udienza:** 16 aprile 2024 ore 9:45

\*\*\*\*\*

**Quesiti posti al c.t.u:**

La sottoscritta arch. Francesca Gabellini, con studio in Prato, viale Monte grappa 220/G deposita la presente relazione integrativa come da incarico ricevuto durante l'udienza del 13/02/2024. Si riportano le disposizioni del GE:

*“...dispone che il perito già nominato provveda ad un aggiornamento della perizia previo sopralluogo (che il custode riferisce di aver già fissato per il 26.03.2024) con particolare riferimento al valore di stima dei beni e proceda anche alla stima dei beni pignorati come unico lotto”*

In data 26 marzo non è stato possibile accedere al bene pignorato per le avverse condizioni meteo. Il custode ha provveduto a fissare il sopralluogo per il giorno **giovedì 4 aprile ore 10:00**. In tale data, alla presenza del custode e dell'esecutato sig. [REDACTED] è avvenuto il sopralluogo

Durante l'udienza del 16 aprile 2024 il GE ha disposto che venisse valutata in maniera forfettaria e detratta dal valore finale la spesa per eventuale liberazione dell'immobile in oggetto: *” per stimare i costi di un'eventuale liberazione al fine di decurtarli dal prezzo base d'asta, esonerando quindi il custode dalla liberazione in caso di aggiudicazione”*.

Si provvede a effettuare quanto disposto



# R E L A Z I O N E DI CONSULENZA TECNICA

## 1- Inizio operazioni peritali e sopralluoghi

In data 4 aprile 2024 alle ore 10:00 mi sono recata sul posto insieme al custode nominato dal Giudice e ho eseguito il sopralluogo.

L'unità immobiliare non risulta abitata, come dimostrano le foto e come ci ha confermato il sig. [REDACTED]. Occorre subito segnalare che **l'abitazione non è raggiungibile con i mezzi dalla strada, e al momento del sopralluogo l'immobile appariva abbandonato. Si precisa inoltre che alcune parti non erano accessibili in piena sicurezza (parti del piano primo e locali deposito esterni).** Rispetto al primo sopralluogo si è potuta verificare la presenza di una struttura in legno e lamiera, parzialmente distrutta, fino ad oggi non visibile. Tale struttura dovrà essere rimossa, il prezzo della rimozione verrà decurtato dal valore finale.

Si è provveduto a effettuare visure catastali e ipotecarie aggiornate all'attualità, il resto della relazione viene mantenuta, non essendo intervenute modifiche.

Si è provveduto a stimare il bene in un unico lotto, come richiesto dal GE.

## 2- Documentazione allegata all'istanza di vendita

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. a firma del notaio Carmelo Candore in Arcisate (VA) alla data del 19 novembre 2019
- Nota di trascrizione del pignoramento RG 12943 RP 8614 del 25 ottobre 2019– Verbale di pignoramento immobili

## 3- Accertamento della proprietà -

La proprietà dei beni oggetto di esecuzione, composti da abitazione e terreni, risulta essere di:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

I beni in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari tramite **atto di compravendita del 12 giugno 2008 ai rogiti del notaio Giulio Zannino** in Firenze, rep. Num. 65.417, raccolta num.5.566, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Prato il 18 giugno 2008, RG 7670, RP 4383, registrato a Firenze 3 in data il 17 giugno 2008 al n. 6252. Parte venditrice era il sig. [REDACTED].



#### 4- Individuazione degli immobili, confini e formazione del lotto unico

Il bene immobile oggetto della presente stima è costituito quindi da:

- Beni posti in Comune di Cantagallo, contrada Valchiera, località Piaggia dei Biagi e precisamente: **vari appezzamenti di terreno a giacitura inclinata** e di forma irregolare della superficie catastale complessiva di **mq. 153.110** (centocinquantatremilacentodieci) oltre **fabbricato principale su due piani fuori terra**, composto da otto vani oltre accessori, cucina e bagno, oltre **fabbricato accessorio** nelle immediate vicinanze.

**Confini:** Masolini, Battistini, torrente Treppio, fiume Limetra, salvo se altri e/o diversi

#### Si procede alla formazione di un unico lotto

##### - **abitazione, deposito, area di pertinenza e terreni immediatamente limitrofi**

Foglio 14 particella 285 cat. A/4 (Abitazione principale)

Foglio 14 particella 356 categoria C/2 (Deposito e resede)

Foglio 14 particelle 281,283,284,287 per complessivi **26.470 mq**

- due appezzamenti di terreno, Foglio 14 particelle 296 e 297, uno dei quali privo di rendita, per complessivi **57.370 mq** adibiti a bosco ceduo.
- due appezzamenti di terreno posti nel Foglio 16 particelle 132 e 133, per complessivi **mq 3.360** Queste due particelle si trovano “staccate” dalle altre e più vicine all’abitato; qualità seminativo e bosco ceduo
- num.10 appezzamenti di terreno prevalentemente adibiti a bosco ceduo raggiungibili tramite la “strada vicinale del casalino alto”, Foglio 16 particelle 92,95,96,152,164,161,176,179,192,193, per una superficie complessiva di **mq 65.910**

Trattandosi di terreni boschivi situati in montagna, con accesso tramite sentieri, il valore commerciale degli stessi sarebbe dato principalmente dalla possibilità di poter procedere a un accorpamento da parte dei proprietari confinanti. Sebbene esista questa possibilità, questa è di natura aleatoria e puramente occasionale. I terreni sono stati suddivisi prevalentemente per collocazione. La formazione di un unico lotto ha portato ad un leggero decremento del valore iniziale.

#### 5- Riferimenti Catastali

All’Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, sezione fabbricati del Comune di Cantagallo l’immobile di cui al presente lotto risulta giustamente censito in conto agli esecutati

- [redacted] nata a [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]



All'agenzia del Territorio di Prato, Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo, detti beni risultano distinti in:

- **Foglio 14 particella 285 categoria A/4, 10 vani** Totale: 194 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 188 mq Rendita Euro 340,86 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie (**Abitazione principale**)
- **Foglio 14 particella 356 categoria C/2 classe 2 consistenza 57 m<sup>2</sup>** superficie catastale Totale: 496 m<sup>2</sup> Rendita Euro 147,19 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (**Deposito**)

Al catasto terreni del Comune di Cantagallo 18 particelle:

- Foglio 14 particella **281**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 18 are e 90 centiare, reddito dominicale 0,59 euro, reddito agrario 0,29 euro
- Foglio 14 particella **283**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 25 are e 50 centiare, reddito dominicale 0,40 euro, reddito agrario 0,40 euro
- Foglio 14 particella **284** qualità pascolo, classe 1, superficie 53 are e 90 centiare, reddito dominicale euro 3,34, reddito agrario euro 0,84
- Foglio 14 particella **287** qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 1 ettaro, 66 are e 40 centiare, reddito dominicale euro 5,16, reddito agrario euro 2,58
- Foglio 14 particella **296**, qualità incolto sterile, superficie 15 are e 80 centiare
- Foglio 14 particella **297**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 5 ettari, 57 are, 90 centiare, reddito dominicale 8,64, reddito agrario 8,64
- Foglio 16 particella **132**, qualità seminativo, classe 5, superficie 31 are e 40 centiare, reddito dominicale 1,78, reddito agrario 2,43 euro
- Foglio 16 particella **133**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 2 are e 20 centiare, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,03 euro
- Foglio 16 particella 92, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 23 are e 30 centiare, reddito dominicale 1,32 euro, reddito agrario 1,36 euro
- Foglio 16 particella 95, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 34 are e 80 centiare, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,54 euro
- Foglio 16 particella 96, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 11 are 40 centiare, reddito dominicale 0,35 euro, reddito agrario 0,18 euro
- Foglio 16 particella 152, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie 1 ara e 40 centiare, reddito dominicale 0,07 euro, reddito agrario 0,03 euro
- Foglio 16 particella 161, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 42 are e 30 centiare, reddito dominicale 1,31 euro, reddito agrario 0,66 euro
- Foglio 16 particella 164, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 90 are e 10 centiare, reddito dominicale 5,12 euro, reddito agrario 1,40 euro
- Foglio 16 particella 176, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 33 are e 10 centiare, reddito dominicale 0,51 euro, reddito agrario 0,51 euro
- Foglio 16 particella 179, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 58 are e 80 centiare, reddito dominicale 1,82 euro, reddito agrario 0,91 euro
- Foglio 16 particella 192, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 44 are e 60 centiare, reddito dominicale 0,69 euro, reddito agrario 0,69 euro
- Foglio 16 particella 193, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 3 ettari, 19 are e 30 centiare, reddito dominicale 9,89, reddito agrario 4,95 euro



Si riportano inoltre l'estratto di mappa dei fogli sopra citati e la planimetria catastale relativa al bene in oggetto (allegato n. 3).

## 6- Ubicazione e caratteristiche delle zone confinanti

L'abitazione e i terreni si trovano sul versante toscano del rilievo appenninico. Si tratta di una zona al confine tra il Comune di Cantagallo e il limitrofo Comune di Sambuca Pistoiese: il confine segue indicativamente il percorso della strada provinciale 24 e del torrente Limentra. La zona, pur interessata dalla strada che collega Pistoia al Lago di Suviana, non è facilmente raggiungibile, anche se è interessata da un saltuario turismo di tipo naturalistico e cicloturistico.

I terreni si trovano su versanti inclinati e sono difficilmente raggiungibili. L'area non è ricompresa nella riserva naturale dell'Acquerino-Cantagallo ma è comunque un'area a confine con la riserva.

L'immobile è lontano dai servizi principali e **non raggiungibile con i mezzi dalla strada principale**, ma solo da un sentiero pedonale che prevede anche il guado di un piccolo torrente.

## 7- Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare, in cattivo stato di manutenzione, è una abitazione di antica costruzione disposta su due piani più soffitta. I muri sono in pietra, le finestre hanno infissi in legno che necessitano di completa sostituzione. Mancano molti solai e il tetto è stato ricostruito in assenza di titolo abilitativo. Molti sono i lavori effettuati in assenza di titolo abilitativo e le difformità con la planimetria catastale: tali opere e le incongruenze che ne derivano sono riportate nell'allegato num.8. **Occorrerà ripristinare lo stato di fatto prima di procedere con ulteriori opere**

Il deposito esterno, in pietra, è in stato di abbandono ed è stato possibile visionarlo solo dall'esterno.

Occorre sottolineare come l'accesso all'immobile risulti particolarmente difficoltoso: al momento del sopralluogo era presente solo un sentiero pedonale con accesso dal vicino abitato. Non è possibile "guadare" il Limentra per raggiungere l'immobile, e fino ad oggi non è stato possibile realizzare un ponte per l'attraversamento del torrente.

Il secondo sopralluogo ha evidenziato la presenza di una sorta di "capanno" semidistrutto nel resede, lato nord, non visibile durante il primo sopralluogo (vedi allegato fotografico)

Tale struttura, realizzata in legno e lamiera, era comunque priva di titoli abilitativi e dovrà essere smaltita

### Impianti

Non sono presenti impianti.

Quanto descritto per una **superficie commerciale** di mq 258,98 mq arrotondato a **259 mq** così calcolati:

Superfici	Area effettiva	incidenza	Risultato
Abitazione (area lorda)	195 mq	100%	195 mq
Soffitta (al momento <u>mancano i solai</u> , tuttavia, la soffitta è riportata nei grafici)	108 mq	35%	37,8 mq
Deposito nel volume all'abitazione ma non collegato (porta realizzata)	20 mq	20%	4 mq



senza titolo)			
Deposito esterno	57 mq	20%	11,4 mq
Area esterna di pertinenza	439 mq	10% fino a 25 mq, poi 2%	10,78 mq
<b>TOTALE</b>			<b>258,98 mq</b>

Le condizioni generali dell'abitazione appaiono **assai degradate: saranno necessari interventi, anche strutturali, per rendere abitabile l'immobile.**

Per una migliore comprensione dello stato e consistenza del bene si rimanda all'allegato n. 4, che comprende le fotografie di tutti gli ambienti.

**L'immobile non è provvisto di APE.**

## 8- Consistenza e destinazione

Di seguito verrà fatto il calcolo della superficie utile (al netto delle murature) di tutti i vani del bene in descrizione.

Destinazione vano	Superficie	Altezza
Ingresso PT	11,5 mq	h 2.40
Soggiorno PT	14 mq	h 2.40
Cucina PT	13,8 mq	h 2.40
Camera PT	14,8 mq	H 2.40
Ripostiglio PT	2,2 mq	-
Deposito PT	14,2 mq	Assenza solaio soprastante
Disimpegno P1	11,6 mq	Assenza solaio soprastante
Camera P1	14 mq	Assenza solaio soprastante
Camera P1	14 mq	Assenza solaio soprastante
Camera P1	14,8 mq	Assenza solaio soprastante
<b>TOTALE</b>	<b>125 mq</b>	

Come già specificato al punto n° 7, il calcolo della **superficie commerciale** risulta diverso dai mq in tabella perché, ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze



## 9- Provenienza

Gli atti di provenienza si trovano nell'allegato num.2

**1** L'immobile e i terreni sono pervenuti agli attuali proprietari tramite **atto di compravendita del 12 giugno 2008 ai rogiti del notaio Giulio Zannino**, Repertorio n. 65.417, Raccolta n. 5.566, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Prato in data 18 giugno 2008 rg 7670, rp 4383. Parte venditrice era il sig. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni. L'atto di compravendita si trova nell'allegato num.2

**2** Il sig. [REDACTED] aveva acquisito l'immobile e i terreni tramite **compravendita ai rogiti del notaio Ruta in Fucecchio del 9 ottobre 2006**, REP. N.117513 racc. N. 23278. Parte venditrice erano il sig. [REDACTED], entrambi celibi al momento della vendita.

**3** I signori [REDACTED] e [REDACTED] erano venuti in possesso dell'immobile e dei terreni tramite **scrittura privata del 5/5/1998 rep 76444 e scrittura privata del 9/5/1998 rep 76511/10216** trascritta a Prato il 4/6/1998 al num. 3471 RP, poi integrata da **scrittura privata rep 117512 del 9/10/2006**, tutto ai rogiti del notaio Ruta in Fucecchio

## 10 - Ricontri ipotecari

Dalla documentazione allegata agli atti e dalla ricerca storico-ipotecaria ventennale effettuata ad integrazione **alla data 5 aprile 2024** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato, il cespite risultava gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n.5):

- 1) **iscrizione del 9.11.2006** - registro particolare 4783 registro generale 17833 pubblico ufficiale Ruta Leonardo repertorio 117514/23279 del 25.10.2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

- 2) **iscrizione del 18.06.2008** - registro particolare 1874 registro generale 7671 pubblico ufficiale Zannino Giulio repertorio 65417/5566 del 12.06.2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]



- 3) **iscrizione del 14.03.2017** - registro particolare 476 registro generale 2988 pubblico ufficiale tribunale di prato repertorio 283/2017 del 08.02.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

- 4) **trascrizione del 25/10/2019** - registro particolare 8614 registro generale 12943 repertorio 2581/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

## 11- Eventuali vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Ogni intervento sull'immobile è soggetto ad autorizzazione paesaggistica e autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico. Area a confine con la Riserva naturale Acquerino-Cantagallo.

## 12- Possesso – rapporti locativi

L'immobile non è interessato da contratti di locazione.

## 13 - Verifica e rispondenza dei beni ai sensi della L.47/85 e successive modificazioni e varianti

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica si dà atto che l'unità immobiliare è stata realizzata ante 1967

Nel 2009 è stata presentata DIAE 26/2009 per lavori di demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio. La pratica, corredata di autorizzazione paesaggistica e autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico è depositata presso il Comune di Cantagallo. Tale pratica però manca sia della comunicazione di inizio lavori che della fine lavori. È presente invece una comunicazione del progettista che comunica che i lavori NON sono iniziati e chiede l'archiviazione della pratica **Nell'allegato num.6 si riportano i grafici conservati presso il Comune di Cantagallo.**

Il mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno decorrente dal rilascio del titolo comporta la decadenza dello stesso. Questa norma - art. 15, secondo comma, del Testo unico edilizia (d.P.R. 380/2001) - è applicabile anche alla denuncia di inizio attività.

Per tale motivo non è possibile inserire la citata DIAE tra i titoli abilitativi

- **Il 9 giugno 2011** è stata poi depositata dal proprietario una **Comunicazione per interventi di manutenzione ordinaria per rinnovo manto di copertura, grondaie e canne fumarie, intonaco e tinteggiatura delle facciate**. A tale documento manca il necessario allegato fotografico

**L'immobile NON È CONFORME ai grafici depositati presso gli uffici comunali e le planimetrie catastali**. In particolare, si segnala che è stato effettuato il rifacimento del tetto, la demolizione di solai e la realizzazione di aperture interne. Questi lavori avrebbero avuto necessità di un titolo edilizio (SCIA edilizia e relativa pratica al Genio Civile) che però non ho rinvenuto. Le



difformità rilevate sono riportate nell'allegato num.8. segnalo che occorrerà ripristinare lo stato di fatto prima di procedere con ulteriori opere. Tali lavori, poiché riguardano complessivamente tutto l'organismo edilizio verranno quantificati applicando una percentuale di riduzione del valore finale del bene.

## 14. Regolamento Urbanistico

Lo strumento urbanistico del Comune di Cantagallo inserisce l'area relativa agli immobili e i terreni in **AN2 Aree di interesse ambientale (Sistema Ambientale)**, disciplinate dall'art.8 delle NTA e art.21, che si riporta:

### Art. 21 AN2 - Aree di interesse paesistico ambientale

1 - Sono aree nelle quali le componenti ambientali e/o paesaggistiche pur rilevanti presentano situazioni di antropizzazione e per le quali tuttavia il Piano riconosce la necessità di tutela. Comprendono prevalentemente le aree boscate del territorio; le aree contigue (L. 394/91) alla Riserva Naturale Acquerino-Cantagallo individuate con sigla AN2\* sulle tavole del R.U. in scala 1:5.000.

Sono classificate dal R.U. come aree a prevalente funzione agricola.

2 - *stralciato*

3 - Interventi ammessi:

1. a) - sono ammessi gli interventi relativi alla categoria di "Conservazione ambientale" (Art. 8 comma 3 delle presenti N.T.A.);
2. b) - *interventi sul patrimonio edilizio esistente*: si applicano le disposizioni dei commi 7 e 8 dell'Art. 18 delle presenti N.T.A.;
3. c) - *interventi di nuova edificazione*: è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli, anche eccedenti la capacità produttiva del fondo, e manufatti per l'agricoltura amatoriale, con le specifiche dell'Art. 18bis delle presenti N.T.A., ad esclusione delle aree individuate come contigue alla Riserva Naturale Acquerino-Cantagallo.

4 - Criteri per gli interventi:

- a) - *interventi di viabilità*

Nuova viabilità: è ammessa unicamente la realizzazione di viabilità di servizio strettamente necessaria per le attività di governo del bosco quando dimostrata da piano di utilizzazione o di miglioramento forestale; viabilità forestale e/o difesa dei boschi da incendi.

**Per quanto riguarda i terreni si allega Certificato di destinazione Urbanistica (allegato num.7)**

## 15. Criteri e procedimenti di stima

Il criterio di stima che verrà adottato sarà quello della ricerca del più probabile valore di mercato del bene, calcolato attraverso il metodo comparativo al fine di determinare il valore venale dell'immobile tenuto conto di elementi come ubicazione, tipologia, consistenza, vetustà, stato di conservazione, conformità urbanistica e disponibilità o meno del bene.

La stima sintetica o comparativa si baserà sui valori medi di mercato realizzati per beni simili, per caratteristiche e ubicazione, all'immobile in oggetto.

Il valore venale sarà determinato dall'applicazione del prezzo unitario medio alla superficie convenzionale (commerciale) lorda complessiva del bene.

Tale superficie è stata calcolata, come anticipato al punto n° 7, applicando alle superfici lorde dei singoli ambienti un coefficiente di riferimento in relazione alla destinazione dei vani stessi.

Quanto descritto per una superficie commerciale di **mq. 259**



## TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 259

Per la determinazione del valore medio di mercato si terranno in considerazione i valori di mercato riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Prato, che sono risultati essere rispondenti ai valori medi di mercato così come riscontrati in libere contrattazioni commerciali.

Per **edifici a destinazione residenziale di tipo economico**, simili al bene in oggetto in normale stato manutentivo, ubicate nella zona extraurbana (codice di zona R/1) dove è posto l'immobile, le quotazioni del secondo semestre 2023 variano da un minimo di 750 €/mq. sup. lorda ad un massimo di 950 €/mq. sup. lorda, con un valore medio di 850 euro/mq

-Per **l'abitazione** in oggetto, date le cattive condizioni di manutenzione, le finiture e lo stato degli impianti tenuto delle caratteristiche della zona, ritengo equo adottare come riferimento per la stima un valore più basso dei valori sopra riportati. L'immobile è abbastanza spazioso e immerso nel verde, ma non si può ignorare la attuale impossibilità di raggiungere l'immobile con i mezzi di trasporto, situazione che non è detto possa mutare in futuro.

Per quanto riguarda le difformità urbanistico-edilizie, poiché sono diffuse su tutto l'immobile si procede a decurtare il valore finale del 15%, comprensivo delle opere di ripristino per rendere l'immobile conforme.

750 €/mq. sup. lorda risulterebbe essere il valore più probabile anche effettuando il raffronto con le attuali compravendite di immobili con caratteristiche simili nella zona in oggetto. A questo valore vado a applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- riscaldamento assente -5%
- immobile da ristrutturare: -10%
- immobile di oltre 40 anni in scadente stato di conservazione: -15%

525 euro/mq risulterebbe essere il valore da prendere in considerazione per la stima

**Si considera lo stato di abbandono dell'immobile degli ultimi anni e la difficile accessibilità del bene**

Per i **terreni** si farà riferimento ai valori agricoli medi della Regione Toscana, integrandoli con le rilevazioni pubblicate da Exeo del 2019, che trattano anche il Comune di Cantagallo. I VAM non sono disponibili per la provincia di Prato, si considera una media con le rilevazioni della provincia di Firenze

Per l'anno 2019 (rilevazioni 2018) i valori per la qualità bosco ceduo (prevalente) vanno da 2.600 euro/ha a 7.000 euro/ha. Poiché i terreni sono di difficile accessibilità si considera il valore minore tra i due, cioè **2.600 euro/ha**

Il valore agricolo medio del bosco ceduo per la provincia di Firenze è di 1.852 euro/ha e 1.778 euro/ha

Si effettua una media dei tre valori disponibili, che quindi risulta essere (arrotondato) 2.000 euro/ha. **Poiché i terreni vengono venduti in un unico lotto insieme all'abitazione, senza aggiungere valore a causa della lontananza e di fatto perdendo la possibilità di essere acquistati dai confinanti si stima un ulteriore deprezzamento del 10%, pari a 1.800 euro/ha**



## 16 - Stima del bene – LOTTO UNICO

Il bene oggetto di stima, ovvero:

Abitazione, deposito, area di pertinenza e terreni immediatamente limitrofi identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cantagallo al

Foglio 14 particella 285 cat. A/4 (Abitazione principale)

Foglio 14 particella 356 categoria C/2 (Deposito e resede)

Appezamenti di terreno limitrofi all'abitazione: Catasto terreni Foglio 14 particelle 281,283,284,287 per complessivi **26.470 mq**

Come spiegato al capitolo precedente il valore venale da applicare al bene in oggetto è pari a 525 €/mq sup. lorda per la superficie commerciale dell'abitazione

**Valore venale immobile abitazione 525 euro x 259 mq = 135.975 euro**

**Decurtazione del 10% per assenza di garanzie per vizi della cosa venduta**

135.975 – 10% = **122.377,5 euro**

A cui si effettua una ulteriore decurtazione del 15 % comprensiva dei lavori da effettuarsi per ripristinare la conformità (lavori da eseguirsi in assenza di viabilità di accesso)

122.377,5 -10%= **104.000 euro (arrotondato)**

**Occorre poi valutare anche la necessità di rimuovere la struttura in legno e lamiera parzialmente crollata. Si stima a corpo e non a misura perché non è stato possibile avvicinarsi per effettuare misurazioni. Considerando la difficoltà di accesso la rimozione e smaltimento della struttura è stimabile in approssimativamente 4.000 euro**

**104.000-4000= 100.000 euro**

Terreno adiacente 2,64 ettari x 1.800 euro= **4.752 euro**

**Valore commerciale– Prezzo Base**

**= € 100.000 + 4.752= 104.752,00 = arrotondato a 104.000 euro**

- Due appezzamenti di terreno, Foglio 14 particelle 296 e 297, uno dei quali privo di rendita, per complessivi **57.370 mq** adibiti a bosco ceduo.

Al Catasto Terreni:

- Foglio 14 particella **296**, qualità incolto sterile, superficie 15 are e 80 centiare
- Foglio 14 particella **297**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 5 ettari, 57 are, 90 centiare, reddito dominicale 8,64, reddito agrario 8,64

5,737 ettari x 1.800euro = **10.326 euro arrotondato a 10.000 euro**

Due appezzamenti di terreno posti nel Foglio 16 particelle 132 e 133, per complessivi **mq 3.360**



Al Catasto Terreni:

- Foglio 16 particella **132**, qualità seminativo, classe 5, superficie 31 are e 40 centiare, reddito dominicale 1,78, reddito agrario 2,43 euro
- Foglio 16 particella **133**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 2 are e 20 centiare, reddito dominicale 0,03 euro, reddito agrario 0,03 euro

0,336 ettari x 1800 euro= **604,8 euro arrotondato a 600 euro**

-num.10 appezzamenti di terreno prevalentemente adibiti a bosco ceduo raggiungibili tramite la “strada vicinale del casalino alto”, Foglio 16 particelle 92,95,96,152,164,161,176,179,192,193, per una superficie complessiva di **mq 65.910**

Al Catasto Terreni:

- Foglio 16 particella 92, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 23 are e 30 centiare, reddito dominicale 1,32 euro, reddito agrario 1,36 euro
- Foglio 16 particella 95, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 34 are e 80 centiare, reddito dominicale 1,08 euro, reddito agrario 0,54 euro
- Foglio 16 particella 96, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 11 are 40 centiare, reddito dominicale 0,35 euro, reddito agrario 0,18 euro
- Foglio 16 particella 152, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie 1 ara e 40 centiare, reddito dominicale 0,07 euro, reddito agrario 0,03 euro
- Foglio 16 particella 161, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 42 are e 30 centiare, reddito dominicale 1,31 euro, reddito agrario 0,66 euro
- Foglio 16 particella 164, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 90 are e 10 centiare, reddito dominicale 5,12 euro, reddito agrario 1,40 euro
- Foglio 16 particella 176, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 33 are e 10 centiare, reddito dominicale 0,51 euro, reddito agrario 0,51 euro
- Foglio 16 particella 179, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 58 are e 80 centiare, reddito dominicale 1,82 euro, reddito agrario 0,91 euro
- Foglio 16 particella 192, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 44 are e 60 centiare, reddito dominicale 0,69 euro, reddito agrario 0,69 euro
- Foglio 16 particella 193, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 3 ettari, 19 are e 30 centiare, reddito dominicale 9,89, reddito agrario 4,95 euro

6,591 ettari x 2.000 euro = **11.863 euro arrotondato a 11.000 euro**

**Valore commerciale dell'intero lotto:**

104.000+10.000+600+11.000 = 125.600 euro (*centoventicinquemila seicento euro*)

**AGGIORNAMENTO udienza 16.04.2024: Da tale valore occorre detrarre ulteriormente una spesa a corpo per la liberazione dell'immobile.**

Durante i sopralluoghi è emersa la presenza all'interno dell'immobile di alcuni mobili e di materiali da costruzione utilizzati per il cantiere, anche di risulta. Dalle foto si vedono tubi, pannelli, ponteggi, alcune bombole del gas. Come già spiegato non è stato possibile accedere all'annesso e ad alcune zone perché pericolose. Il prezzo proposto sarà pertanto ampiamente cautelativo nei confronti di quanto effettivamente presente all'interno dell'immobile.

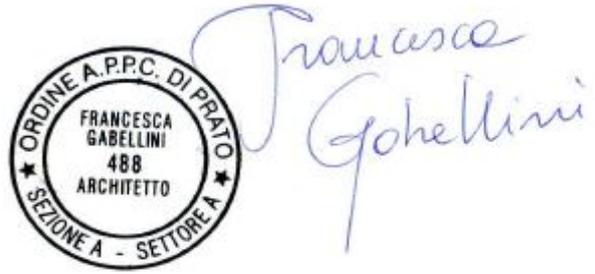


Si stima per la rimozione, considerate debitamente le difficoltà di movimentazione carichi dovuta all'accesso impervio che di fatto rende necessaria la movimentazione prevalentemente manuale, un prezzo a corpo di euro 5.000, da detrarre al valore del bene

**Valore commerciale dell'intero lotto:**

**125.600 euro -5.000 euro = 120.600 euro (centoventimila seicento euro)**

Prato, 6 maggio 2024



*Allegato n.1 – Avvisi e raccomandate*

*Allegato n.2 – Atti di provenienza*

*Allegato n.3 – Documentazione catastale*

*Allegato n.4 – Insetto fotografico*

*Allegato n. 5 – ispezione ipotecaria all'aprile 2024*

*Allegato n. 6 – Pratiche edilizie*

*Allegato n.7- Estratto di Piano Operativo*

*Allegato 8 – Rappresentazione difformità*

*Allegato 9- Estratto di Regolamento Urbanistico*

