

Dott. Ing Franco Romanelli

**Tribunale Ordinario di Firenze
Sezione Fallimentare**

R.F. 130/2022

Giudice Delegato : Dott.ssa Rosa Selvarolo

Curatore : Dott.ssa Adele Cancelmo

***AGGIORNAMENTO DELL' INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEPOSITATA IL 23/02/2022***

CTU : Dott. Ing Franco Romanelli

Firenze 23 Febbraio 2022

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco Romanelli, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze al n 9617 e con studio professionale in Scandicci (Firenze), via Empolese n. 114 / C, in data 27 Aprile 2023 è stato nominato perito della procedura di cui in epigrafe dal G.I. Dott.ssa Rosa Selvarolo con incarico di stima degli immobili e aggiornamento di precedente perizia di cui al proc RGE 718 2012 depositata il 23 02 2023

1. PREMESSA

Lo scrivente Dott. Ing. Franco Romanelli, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n. 2583 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze , con studio professionale in Scandicci (Firenze), via Empolese n. 114 / C, in data 12 Ottobre 2017 è stato nominato perito della procedura di cui in epigrafe dal G.I. Dott.ssa Rosa Selvarolo di

proprietari ciascuno per il 50% dei fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 324, sub 1, sub 501 e terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 316, 318 (rif. Bene n. 8 (ex lotto 8) "Casina", perizia 2022) che in seno al procedimento RGE n. 718/2012 è stata eretta perizia di valutazione immobiliare da parte dell'ing. Franco Romanelli depositata in data 08/11/2016 e aggiornata in data 23/02/2022; sebbene siano parte integrante del più grande complesso immobiliare definito "Villa Fiorenzi Martorelli", sono esclusi dall'esecuzione immobiliare RGE n. 718/2012 ed in quanto tali non sono stati periziati.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, In data 5 luglio 2023 il sottoscritto, congiuntamente con il Curatore Dott.ssa Canelmo Adele si recava presso le proprietà site i Carcheri Comune di Lastra a Signa per un sopraluogo e accertamento dei beni e dei fabbricati distinti al N.C.E.U. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 324, sub 1, sub 501 e terreni distinti al N.C.T. del Comune di Lastra a Signa, foglio 40, particella 316, 318. In quella occasione si è potuto constatare che non vi erano stati ulteriori variazioni dei luoghi quindi si procederà solo ad aggiornare il valore dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi e come meglio indicato nella succitata integrazione di perizia . Costi che sono notevolmente aumentati a causa dell'incremento dei valori delle materie prime e dell'inflazione dal 2022 ad oggi. Incremento che si può stimare a circa il 20 . 25 % dei costi stimati nel 2021 epoca dei sopraluoghi per l'integrazione di perizia .

Si riporta succintamente variandoli i prezzi di mercato:

Individuazione del Valore del lotto Unico

Determinazione della superficie convenzionale(ragguagliata)

- Bene n° 1** - superficie ragguagliata di **73,07 mq**
- Bene n° 2** - superficie ragguagliata di **821,57 mq**
- Bene n° 3** - superficie ragguagliata di **91,91mq e magazzino 11,88mq**
- Bene n° 4** - superficie ragguagliata di **mq 92,12 e magazzino 17,mq**
- Bene n° 5** – superficie ragguagliata di **165,59 mq**
- Bene n° 6** – superficie netta **mq 34,95**
- Bene n° 7** - superficie ragguagliata di **264,56 mq**
- Bene n° 8**– superficie ragguagliata di **178,58 mq**
- Bene n° 9**– superficie ragguagliata di **106,62 mq**
- Bene n° 10**- La superficie catastale a vigneto risulta pari a 3 ha 93 are 30 ca
 - La superficie catastale ad uliveto risulta pari a 7 are 00 ca
 - La superficie catastale ad seminativo risulta pari a 0 ha 83 are 90 ca
 - -La superficie catastale ad pascolo cespugliato risulta pari a 0 ha 9 are 30 ca
 - La superficie catastale a vigneto risulta pari a 3 ha 66 are 60 ca
 - La superficie catastale ad uliveto risulta pari a 1 ha 77 are 40 ca
 - La superficie catastale ad seminativo risulta pari a 0 ha 06 are 10 ca
 - La superficie catastale ad incolto risulta pari a 0 ha 32 are 00 ca

Bene n°11 – La superficie catastale a bosco misto risulta pari a 6 ha 25 are 05 ca

Il Valore di Mercato

Dal dato desunto dalla media statistica OMI Valore di mercato ed esperienza personale, otteniamo un valore base virtuale, Il valore medio statistico sarà assunto solo come riferimento, mentre per ogni singolo bene in considerazione dell'ubicazione e del contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte, dei vani accessori del resede condominiale, e soprattutto in considerazione dello scarso stato manutentivo e del degrado subito da ogni singola unità abitativa nel lasso di tempo intercorso dalla prima perizia del 2015, si assumeranno i valori sotto riportati oltre a sottrarre i costi di ripristino dello stato dei luoghi ove variato.

Si precisa altresì che i valori assunti tengono in considerazione anche dello stato di degrado dei beni comuni quali strade di accesso, Tettoie, parcheggi, stato delle piscine e del campo da tennis. I valori tengono conto anche dell'accorpamento dei beni come unico lotto

- Per i bene 1 pari €/**mq 1.600**
- Per i bene 2 pari a €/**mq 2.300**
- Per il bene 3 pari €/**mq 1.600**
- Per il bene 4 pari a €/**mq 1.600**
- Per il bene 5 pari a €/**mq 1.600**
- Per i bene 6 magazzini si assumerà un valore di €/**mq 500**
- Per il bene 7 pari a €/**mq 1.200**
- Per il lotto 8 pari a €/**mq 1.800**
- Per il lotto 9 pari a €/**mq 1.800**

Per i lotti 10 -11-12 si assumeranno i seguenti valori

- uliveto si assumerà un valore di €/**mq 2,4**
- vigneto si assumerà un valore di €/**mq 4,22**
- seminativo si assumerà un valore di €/**mq 1,78**
- bosco si assumerà un valore di €/**mq 0,824**

BENE 1

valore assunto pari a €/**mq 1.600** restituisce il valore (sup. comm. 80,38 X 1.600) pari ad a € 128.608, a tale valore andranno sottratti €/**mq 300** per la manutenzione straordinaria di parte del tetto ovvero €300X80,38= 24.114. Il valore commerciale diviene € 128.608 - €24.114 = € 104.494

Arrotondato € 104.000/00

“Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 per Le opere interne da sanare e queste sono soggette per legge a sanzioni amministrative :

Art. 140 ella L. 1/2005, comma 6 - da € 516,00 a € 5.164,00 “...in ragione alla natura e consistenza dell’abuso”.

L'importo della sanzione pecuniaria sarà determinato dall'ufficio comunale in considerazione della natura e consistenza dell'abuso.

Spese tecniche per la pratica di sanatoria e aggiornamento catastale sono quantificabili in euro 2.000 (duemila)."

Quindi riportando anche quanto comunica l'ufficio del Comune **“L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa”**

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- a) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni a servizio del bene 2 Ripristino dei muri divisorii e imbiancature, come in planimetria catastale euro 8.000
- b) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 2.000
- c) Ripristini degli impianti elettrici euro 3.000
- d) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 7.000

e) Pratica edilizia e oneri professionali euro 2.500

Totale euro 22.500 + 20% = **27.000**

Sottraendo questi valori a quello su riportato avremo un valore di mercato pari a **€ 104.000 - 27.000 = 77.000** arrotondato a:

€ 77.000/00

BENE 2

Al valore assunto pari a €/mq 2.300 restituisce il valore (sup comm 903,73 X 2.300) pari ad a **€ 2.078.579**. Al valore di mercato andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi, e di manutenzione al tetto.

Per l'abuso e ripristino dei luoghi vale quanto detto in precedenza : *L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa*

E che oscilla tra € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

Mentre per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- a) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e spogliatoio a servizio del bene Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 8.000+ 25%=10.000
- b) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 4.000 +25% = 5.000
- c) Ripristini degli impianti elettrici euro 4.000 + 30% = 5.200
- d) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 5.000 + 30% =6.500
- e) Pratica edilizia e oneri professionali euro 4.500

Totale euro **31.200**

Per la manutenzione del tetto si può ipotizzare un costo a corpo in euro 60.000+ 30% = **78.000**

Inoltre oneri professionali per perizia strutturale, a corpo pari a euro 16.000

E oneri per perizia geotecnica pari a € 8.000

Sottraendo questi valori a quello su riportato avremo un valore di mercato pari a **€ 2.078.579 - 31.200 - 78.000 - 16.000 - 8.000 = 1.945.379** arrotondato a:

€ 1.900.000/00

BENE 3

valore assunto pari a **€/mq 1.600** a cui vanno sottratti euro 400 a mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore di €1.200 (sup comm 101,10 mq X 1.200) pari ad a € 121.320 arrotondato per inflazione costi materie prime a:110.000

Arrotondato a:

€ 110.000/00 .

BENE 4

Al valore assunto pari a **€/mq 1.600** vanno sottratti euro 400 a mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore (sup comm 101,33 mq X 1.200) pari ad a € 121.596

Magazzino **€/mq 500** a cui vanno sottratti euro 300 a mq per ripristini strutturale e rifacimento tetto la superficie commerciale pari mq 18,07 x 200=3.614 =

Totale € 121.596+ € 3.614 = **€ 125.210**

Arrotondato per inflazione costi materie prime a:110.000

:

€ 110.000/00 .

BENE 5

Al valore assunto pari a € /mq **1.600** vanno sottratti euro 400 mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore (sup comm mq 165,59 X 1.200 €) pari ad a € 198.708 arrotondato a:

Arrotondato

€ 199.000/00

BENE 6

Al valore assunto pari a € /mq **500** vanno sottratti euro 150 mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore (sup comm **34,95** X 350€) pari ad a € 12.232 arrotondato a:

Arrotondato

€ 12.000/00

BENE 7

il valore di perizia iniziale era pari a € 249.000/00 **stante l'inflazione, l'incremento delle materie prime e mdp necessarie al ripristino e alla manutenzione straordinaria necessaria a causa dell'incuria credo che sia corretto abbattere il valore del 30%, quindi il suo valore di mercato è**

BENE 8

Al valore assunto pari a € /mq **1.800** vanno sottratti euro 200 a mq per la manutenzione dei tetti e delle facciate quindi € /mq 1.600 per **178,58 mq** di superficie ragguagliata restituisce il valore (sup comm di **178,58 mq** X 1.600) pari ad a € 285.728 , a tale valore andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi modificati dopo la perizia del 2015.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- a) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e aperture porte di comunicazione tra gli ambienti euro 2.000
- b) Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 6.000
- c) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 2.000
- d) Ripristini degli impianti elettrici euro 4.000
- e) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 5.000
- f) Pratica edilizia e oneri professionali euro 2.500

Totale euro 21.500+ 25% = **26.875**

Sottraendo questo valore a quello su calcolato e riportato avremo un valore di mercato pari a € 285.728 – 26.875 = 258.853 arrotondato a

€ 258.000/00

L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa"

E che oscilla tra € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

BENE 9

Al valore assunto pari a € /mq **1.800** vanno sottratti euro 300 a mq per la manutenzione dei tetti e delle facciate quindi € /mq 1.500 per superficie ragguagliata di **106,62 mq** di superficie ragguagliata restituisce il valore (sup comm di superficie ragguagliata di **106,62 mq** X 1.500) pari ad a € 159.930 , a tale valore andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi modificati dopo la perizia del 2015.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- g) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e aperture porte di comunicazione tra gli ambienti euro 2.000
 - h) Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 6.000
 - i) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 4.000
 - j) Ripristini degli impianti elettrici euro 6.000
 - k) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 8.000
 - l) Pratica edilizia e oneri professionali euro 2.500
- Totale euro 28.500 + 25% = **35.625**

Sottraendo questo valore a quello su calcolato e riportato avremo un valore di mercato pari a € 159.930 - 35.625 = 124.305 arrotondato a

€ 124.000/00

L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa"

E che oscilla tra € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

BENE 9

Il bene 9 è costituito dai terreni dei lotti 10 e 11 della perizia originaria. Si assumerà come valore di mercato la somma dei due valori a cui va sottratto un 15% del valore per riportarli a uno stato di coltura buona, non essendo stati più coltivati almeno negli ultimi due anni. Quindi avremo

Vigneto mq 39.330 X €/mq 4,22 = €165.972,6
Uliveto mq 700 X €/mq 2,422 = €1.680
Seminativo mq 8.390 X €/mq 1,78 = €14.934,2
Pascolo cesp. mq 930 X €/mq 0,183 = € 170,19
Sommano (165.972,6+1680+14934,2+170,19)=182.756,99
Arrotondato 183.000

A sommare

Vigneto mq 36.660 X €/mq 4,22 = €150.705,2
Uliveto mq 17.740 X €/mq 2,422 = €42.966,28
Seminativo mq 610 X €/mq 1,78 = €1.085,8
Incolto mq 3.200 X €/mq 0,183 = € 585,6
Sommano (150.705,2+42966,28+1085,8+585,6)=195.342,88
Arrotondato 195.000

Sommano 183.000 + 195.000 = 378.000

Detratto il 15% del valore per riportarli in coltura: 15% X 378.000 = 56.700

378.000 - 56.700 = 321.3000 arrotondato a:

€ 321.000/00

BENE 10

Il bene 10 è costituito dai terreni dei lotti 12 della perizia originaria. Si assumerà come valore di mercato il valore della prima perizia a cui va detratto un 15% del valore per riportarli a uno stato di coltura buona, non essendo stati più coltivati almeno negli ultimi due anni. Quindi avremo

€ 47.000 - 7.050 = 40.000

€ 40.000/00

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO

Per quanto sopra esposto e considerato si può ragionevolmente presumere un prezzo di mercato dell'intero compendio immobiliare pari a: € 3.215.000 arrotondato a:

€ 3.200.000/00

Regime impositivo della vendita

Si può ritenere che la vendita è soggetta ad I.V.A. e rimetto ogni decisione al riguardo ai legali di parte.

Documentazione energetica

La relativa attestazione di prestazione energetica allegata è stata eseguita solo per alcuni immobili, nel 2014, di cui erano certi i riferimenti catastali.

Il Prezzo a Base d'Asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, se l'occupazione del bene da parte di terzi (difficoltà nella liberazione, che può essere forzosa e onerosa), dello stato manutentivo e dei possibili oneri.

Si ritiene opportuno, nella determinazione del più probabile valore all'attualità del bene, di applicare ai fini dell'asta , un abbattimento del 15% sul valore di mercato determinato risulterebbe un valore di € 2.732.000 .

Nella determinazione del prezzo a base d'asta, per rendere appetibile il bene al mercato degli investitori, dobbiamo prendere in considerazione anche altri fattori utili e dare conto di un evento concreto, l'asta del 20 settembre 2022, che ha consentito già di sondare il mercato specifico dei beni periziati. Asta andata appunto deserta più di un anno fa, che era stata fissata a € 2.362.500, pari a ¼ del prezzo base di € 3.150.000.

In considerazione di quanto esposto

Si propone pertanto ***Prezzo a Base d'Asta il seguente valore:***

€ 2.322.000/00

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna le presente relazione che deposita in pct.

Rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, ringrazio perla stima accordata.

La presente revisione va letta congiuntamente all'integrazione di perizia sotto riportata

***INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEPOSITATA L0 08/11/2016***

Firenze 23 Febbraio 2022

CTU : Dott. Ing Franco Romanelli

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia:

Il compendio immobiliare pignorato, è interamente ubicato nel territorio del Comune di Lastra a Signa, in località Carcheri, la suddetta località si trova in posizione basso collinare, raggiungibile da strada asfaltata ben collegata con la viabilità locale e con quelle principali di comunicazione , FI-PI-LI uscita Ginestra Fiorentina e Volterrana.

La zona è in posizione solatia , tipica campagna toscana caratterizzata da vigneti, oliveti, frutteti e zone boschive.

Il Compendio immobiliare, oggetto dell'esecuzione immobiliare, è costituito da un vasto complesso composto da immobili e terreni, allo stato attuale, individuati catastalmente come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Lastra a Signa nel foglio di **mappa 40**

- particella 324 , sub 3, sub 500, sub 4, sub 5, sub 6,
- particella 377, particella 387,;
- particelle 395 sub 500, sub 501, sub 502, sub 503, sub 5004, sub 505, sub 506 sub 507, sub 508, sub 509, sub 510, sub 511, sub 512;
- Particella 388 sub 1, sub 2

Al catasto terreni del Comune di Lastra a Signa

NCT foglio di **mappa 40**

- particelle 115, 117, 385, 386, 375, 372, 374, 376, 142 A, 142 B, 169, 173, 234, 319, particelle 93, 96, 107, 108A, 108B, 110A, 110B, 112, 113, 125, 127, 381,

378, 366, 368, 379, 370, 371, 170 A, 170 B, 198, 365, 369, 380, 382, 384, 394, 221, 222.

NCT foglio di **mappa 41**
- particelle 21, 22, 266.

In dettaglio da :

- Villa padronale denominata, “ **Villa Fiorenzi Martorelli**” , in un contesto di circa 33 ettari di vigneti ed uliveti , la costruzione ha origini antiche , intorno al 1500 e pur avendo subito interventi nel tempo mantiene le tipiche caratteristiche architettoniche originarie. Si sviluppa su due piani oltre il seminterrato ed il sottotetto, con annesso parco corredato da pergolati, campo da tennis, piscina e giardini
Il piano seminterrato è totalmente destinato a cantine,

Adiacenti alla Villa si trovano due fabbricati:

- Un corpo di fabbrica adiacente alla villa padronale denominato “**Il Casone**” è destinato in parte a civile abitazione, in parte era adibito ad abitazione agrituristica oltre a magazzini e depositi.
- Un fabbricato denominato “**Frantoio**”, trattasi di un corpo edilizio isolato, un tempo adibito a frantoio, completamente ristrutturato ed era adibito ad uso agrituristico. Nel Fabbricato sono presenti due appartamenti.

In posizione limitrofa si trovano altri due fabbricati:

- Fabbricato “**Casina**” ed “ **Ex Fienile**” trattasi di complesso edilizio composto da ex casa colonica e dell’attiguo ex fienile completamente ristrutturati e che erano stati adibiti ad attività agrituristica come segue:
- nell’ Fabbricato denominato “**Casina**”, ex casa colonica, che si sviluppa su due piani sono presenti due appartamenti ad uso agrituristico al primo piano e due appartamenti (sub 1 e sub 500 -501) al piano terreno
- “ **Ex Fienile**” si sviluppa su due piani e sono presenti due appartamenti ad che erano usati per agriturismo.

Completa il compendio vari terreni a vigneto, uliveto, seminativo e bosco per complessivi 21 ha 43 are 40 ca

La destinazione urbanistica del compendio immobiliare, sommariamente descritto qui di seguito, e rimandando i dettagli delle singole particelle al certificato di destinazione urbanistica che è stato depositato in forma cartacea in cancelleria, è disciplinato nel Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione CC n 40 del 27/09/2006 e approvato con deliberazione CC n 29 del 10/07/2008 (efficace al 10 /09/ 2009) e successive varianti,,è disciplinato dalle seguenti prescrizioni urbanistiche: per i fabbricati in zona

“Zona collinare a prevalente indirizzo agricolo in area di pertinenza di crinale in ambito a progettazione unitaria (scheda n. 26), interessata dalla presenza di unità edilizia di interesse storico” e “sub sistema dei nuclei di interesse storico” e per i terreni in zone “zona collinare a prevalente indirizzo agricolo” e “zona collinare a prevalente indirizzo agricolo in area boscata interessata da corso d’acqua minore” e “Zona delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale”.

In dettaglio le unità immobiliari:

Corpo di fabbrica della villa padronale, “Villa Fiorenzi Martorelli”,

si trovano le seguenti unità immobiliari catastali:

Bene n° 1 (ex lotto 1)

“**Villa Fiorenzi Martorelli**”: Foglio **40** particelle **395 sub 500**; Dati di classamento : cat. A/2, classe 3, cons vani 3,5, r.c. € 161,39,

Il bene in oggetto fa parte dell’edificio principale denominato “*Villa Martorelli*”, è situato nella parte nord della stessa ed è visibile, guardando l’immobile dal resede posteriore.

Ha due ingressi il principale al piano Terra a sinistra dell’edificio in posizione angolare a comune con i sub 502 e 503. Il secondo dal resede comune in posizione tergo tramite una doppia scala.

L’accesso all’unità immobiliare è da via Einstein n 13, dalla resede

L’appartamento è costituito dall’ingresso, bagno camera, cucina soggiorno la cucina affaccia sul retro dell’immobile e da accesso alle scale che portano all’esterno.

Costruito prima del 1/09/1967 e 1942

Superficie netta dell’appartamento è 73,89 mq, oltre al resede a comune sub 510, e superficie ragguagliata di **73,07 mq** (incluso scale /terrazzino).

Non è stato reperito il titolo autorizzativo alle modifiche apportate all’immobile originario (vedi perizia di stima in atti)

- Autorizzazione edilizia n 8 del 06/05/1988 per restauro scale esterna di accesso.

- Non vi autorizzazione allo scarico delle fosse biologiche che dovrà essere richiesta autorizzazione al comune

L’immobile non è conforme ed è soggetto al pagamento oneri relativi all’oblazione per accertamento di conformità per suddivisione di locali previste dalla L.R. 65/2014 **pari a circa euro 2.000** oltre ai diritti tecnici di istruttoria e di rilascio della sanatoria

Per la deruralizzazione di parte dell’immobile il bene è soggetto al pagamento Oneri di urbanizzazione *2Oneri verdi ex comma 3 art. 45 L. R. 1/2005* “Art. 45 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d’uso agricole”, sulle unità immobiliari a destinazione agricola per il Regolamento Urbanistico Comune di Lastra a Signa , oneri €/mc 45,33 validi fino al 31/12/2016, **ovvero €/mc 45,33 X 226,63 mc = € 10.273,14**

Ad oggi sono state apportate modifiche alla distribuzione interna,rispetto a quanto documentato nel 2016.

Bene n° 2 (ex lotto 3)

“Villa Fiorenzi Martorelli”:

E’ costituito dall’ unità immobiliare, edificio principale del complesso immobiliare villa padronale “*Villa Martorelli*”, Individuata al

U.I. n. 4.2

- Foglio **40** particella **395 sub 503**; Dati di classamento : **cat. A/8, classe 4, cons vani 32,5, r.c. € 5.622,92** **Indirizzo** : Via di Carcheri n°211 piano T-1-2-S1 ;

e dall'annessa cappella Individuata al Foglio

- Foglio **40** particella **395 sub 502**; Dati di classamento : **cat.B/7, classe U, cons 171 mc, r.c. € 353,26** **Indirizzo** : Via di Carcheri n°211 piano T ; e **U.I.n°12.2.**

Foglio **40** particella **395 sub 511**; Dati di classamento :

Bene comune non censibile ; Ingresso a Comune ai 500- 501-503-

Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T- ;

U.I.n°13.2.

Foglio **40** particella **395 sub 512**; Dati di classamento: **Bene comune non censibile ; Ingresso a Comune ai 500-503-Indirizzo** : Via di Carcheri n°211 piano T-

L'unità immobiliare occupa quasi totalmente il vasto corpo edilizio di " Villa Martorelli", edificio che si può far risalire al "500".

Costituito in origine dalla maggior parte della consistenza destinata a civile abitazione e da una zona ad annessi rurali. Ha una volumetria complessa e si sviluppa per complessivi tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto e interrato

Il bene in oggetto è visibile, provenendo dalle due strade di accesso dal parco annesso, L'accesso all'unità immobiliare avviene da più ingressi, il primo, il principale direttamente sul parco, in posizione centrale al corpo di fabbrica, il secondo, a destra in posizione angolare, ed il terzo a sinistra a comune con i sub 500, 501, e ingresso tergaie per le cantine dell'immobile.

Sul fronte principale si trova anche la cappella gentilizia annessa, sub 502.

Al piano Seminterrato si trova la grande cantina interamente ristrutturata

prodotti della vendemmia e per la produzione olearia.

Al piano terreno dalla sala si trovano tre ampie sale, due ampi locali di servizio, in posizione angolare e tergaie, dove si trovano anche due wc ed il locale caldaia.

I locali del piano terreno sono saltuariamente adibiti a banchetti

Al piano Primo a cui si accede dalla scala, dotata di due accessi il primo da una delle sale ed il secondo dal vano comune agli altri due appartamenti di corpo di fabbrica, si trovano oltre ad due ampie sale una stanza adibita a studiolo, l'appartamento è costituito dall'ingresso, da un grande soggiorno con camino, un tinello a cui è annessa l'ampia cucina, un piccolo disimpegno che divide la zona giorno da quella notte che è da un disimpegno, un bagno, tre camere.

Gli interni sono rifiniti ad intonaco tradizionale, con pavimenti in cotto, monocottura e ceramica per il WC. Porte e finestre in legno. I vetri sono del tipo normale alcuni vani conservano ancora traccia degli ornamenti e affreschi originari.

L'immobile risulta dotato di impianto di smaltimento, di impianto idrico, termico, sanitario, elettrico. L'impianto elettrico risulta a norma e dotato di linea di terra, di quadro generale al piano terreno di quadretto di zona con differenziali e interruttore magnetotermico, la fornitura elettrica con contatore è esterna all'appartamento; l'impianto termo-sanitario era costituito da caldaia installata, alimentata a GPL, nell'apposito vano tecnico interno all'immobile al piano terreno, è a comune con le altre unità immobiliari, è dotato di contatore compartimentale.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali e si è potuto verificare la non conformità edilizia

Si è potuto constatare un normale stato di manutenzione per il piano seminterrato e terreno, un buono stato di manutenzione per l'appartamento

al piano primo mentre i rimanenti vani del piano primo sono da completare il restauro.

Superfici dell' Unità Immobiliare

- Piano seminterrato (cantine) sup. netta mq 309,42 ; sup. ragg. mq 154,71; mc per "Oneri Verdi " mc 843,05
- Piano terreno sup. netta mq 252,51 ; sup. ragg. mq 235,44; per "Oneri Verdi " mc 213,82
- Piano primo sup. netta mq 361,40 ; sup. ragg. mq 339,87;
- Piano secondo(sottotetto e soffitta) sup. netta mq 262,65 ; sup. ragg. mq 65,55

Deriva dall'originaria particella 128 sub 1 oltre a che di parte di abitazione rurale e annessi rurali facenti parte dello stesso corpo di fabbricato. , costruita prima del 1/09/1967 e del 1942

Ha subito vari interventi di ristrutturazione e manutenzione di cui alle autorizzazioni edilizie, dia ed ex art 26 di seguito elencate:

- Autorizzazione edilizia n 19 del 18/06/1984 relativa a ripassatura del tetto con sostituzione parziale di strutture in legno
- Comunicazione ex art 26 lex 47/85 prat. 689 del 03/04/93 oltre ad asseveramento Ing Alessandro Vieri e parere favorevole ASL riguardanti opere interne piano terra alla porzione di fabbricato ex rurale, costruzione bagni e modifiche interne di cui una divisione di locali non comunicata sanabile con oblazione L.R. 65/2014 **pari a circa euro 516** oltre ai diritti tecnici di istruttoria e di rilascio della sanatoria
- Comunicazione ex art 26 lex 47/85 prat.767 del 28/01/94 per lavori al 1° piano, ampliamento bagno e formazione di nuovi vani alcuni non comunicati Per cui sanabile con oblazione L.R. 65/2014 **pari a circa euro 516** oltre ai diritti tecnici di istruttoria e di rilascio della sanatoria.
- Autorizzazione edilizia n 69 del 19/12/2001 pratica n. 2043 del 13 /09/2001 relativa a lavori al piano terra concernenti apertura di nuovi vani tra le due sale.
- Dia n 3345 prot 3345 relativa a lavori al piano terra concernenti apertura di nuovi vani tra le due sale
- Non vi autorizzazione allo scarico delle fosse biologiche che dovrà essere richiesta autorizzazione al comune

L'immobile non è conforme come suddetto e si presume soggetto al pagamento **oblazione per sanatoria**

Per la deruralizzazione, di parte dell'immobile, il bene è soggetto al pagamento di Oneri di urbanizzazione "Oneri verdi ex comma 3 art. 45 L. R. 1/2005 "Art. 45 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole", sulle unità immobiliari a destinazione agricola per il Regolamento Urbanistico Comune di Lastra a Signa , oneri €/mc 45,33 validi fino al 31/12/2016, **ovvero**

Per le cantine €/mc 45,33 X 845,05 mc = € 38.215,46

Per il Piano terra (Vani 8-9-10-11-12-13-4 dell'elaborato planimetrico)

€/mc 45,33 X 213,82 mc = € 9.692,46

Totale oneri verdi € 47.907,92

Ad oggi sono state apportate modifiche alla distribuzione interna,rispetto a quanto documentato nel 2016, con l'apertura di un accesso a un vano a piano terra di cui è stata presentata denuncia solo al Genio Civile. Sono state apportate modifiche all'immobile anche relativamente al passaggio di tubazioni nella pavimentazione della stanza tergaie a sinistra del salone di ingresso,rispetto a quanto documentato nel 2016. Realizzazione di bagni nel bene 1 e messo in comunicazione l'unità bene 1 con il bene 2. Le nuove modifiche risultano al "grezzo"

Non risulta alcuna comunicazione al comune ne autorizzazione comunale.

Si è constatato varie lesioni alle murature esterne ed interne nella parte sinistra del fabbricato, guardando l'immobile dal giardino, queste andrebbero monitorate ed indagate. Si suggerisce un'analisi strutturale e geotecnica.

Si è constatato un cedimento strutturale del muro a sostegno del terrapieno su cui giace la piscina a comune con le altre unità immobiliari ed individuata catastalmente al Foglio 40 particella 387; Dati di classamento : cat. F/1 Indirizzo : Via di Carcheri n°211; (resede a comune e piscina).

Corpo di fabbrica denominato "Casone" attiguo alla villa padronale, " Villa Fiorenzi Martorelli", si trovano le seguenti unità immobiliari catastali:

Bene n° 3 (ex lotto 2) "Casone"

E' costituito dall' unità immobiliare riportata al

U.I. n. 2.2

- Foglio 40 particella 395 sub 501; Dati di classamento : cat. A/2, classe 3, cons. vani 6, r.c. € 511,29 Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T
Oltre che da l'annesso magazzino

U.I. n. 8.2 riportato al

- Foglio 40 particella 395 sub 507; Dati di classamento : cat. C/2, classe 7, cons. 12 mq, r.c. € 32,85. Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T;

U.I. n°12.2. riportata al

-Foglio 40 particella 395 sub 511; Dati di classamento : **Bene comune non censibile ; Ingresso a Comune ai 500- 501-503-
Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T-**

Il bene in oggetto è visibile, guardando l'immobile dal parco condominiale a sinistra l'ingresso e al piano Terra a sinistra in posizione, angolare e tergale dell'immobile.

L'accesso all'unità immobiliare è laterale ed angolare dal parco, dalla resede condominiale circostante e dal passo pedonale a comune con le altre unità immobiliari.

L'appartamento è costituito dall'ingresso/ camera, cucina, tramite a una piccola scala si accede ad un corridoi finestrato esposto a nord su cui si affacciano tre camere e i due bagni le camere si affacciano sul parco verso sud. Il magazzino ha accesso dal resede/parco

Interni rifiniti ad intonaco tradizionale, con pavimenti in monocottura e cotto, ceramica per il WC. Porte e finestre in legno. I vetri sono del tipo normale. L'immobile risulta dotato di impianto di smaltimento, di impianto idrico, termico, sanitario, elettrico. L'impianto elettrico risulta a norma e dotato di linea di terra, di quadro generale al piano terreno di quadretti di zona con differenziali e interruttore magnetotermico, la fornitura elettrica con contatore è esterna all'immobile; per l'impianto termo-sanitario non è stato possibile verificare se è connesso con la caldaia a gas, installata nell'apposito vano tecnico del sub 503.

Lo stato dei luoghi corrisponde nello stato di fatto e alla data a quanto riportato sulle planimetrie catastali e sugli elaborati progettuali, depositati in Comune.

Si è potuto constatare un scarso stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme.

Ad oggi sono state apportate modifiche all'immobile relativamente al passaggio di tubazioni nella pavimentazione della prima stanza, rispetto a quanto documentato nel 2016, lavori rimasti al "grezzo". Non risultano autorizzazioni o comunicazioni agli uffici competenti.

Bene n° 4 (ex lotto 4) “Casone”

E' costituito dall' appartamento , unità immobiliare *U.I. n. 5.2 Foglio 40* particella **395 sub 504**

Ha subito vari interventi di ristrutturazione e manutenzione di cui alle autorizzazioni edilizie

- Autorizzazione edilizia n 47 del 27/07/99 pratica n. 1365 09/01/99

Modifiche interne alla attuale cucina chiusura scale interne, realizzazione bagno

- Autorizzazione edilizia n 55 del 06/09/1999 prat. 1526 Rifacimento del tetto (autorizzazione comune ai lotti 2-4-5-6)

L'immobile è conforme ma soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie (cucina e camera)

Oneri verdi €/mc 45,33 X 255,80 mc = € 11.595,41

Non vi e' autorizzazione allo scarico delle fosse biologiche che dovrà essere richiesta autorizzazione al comune.

Si è potuto constatare un scarso stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme

Si è constatato che l'annesso è in stato di statica precarietà.

Bene n° 5 (ex lotto 5) “Casone”

Costituito dall' unità immobiliare riportata *U.I. n. 6.2-Foglio 40* particella **395 sub 505**

Ha subito vari interventi di ristrutturazione e manutenzione di cui alle autorizzazioni edilizie

- Comunicazione ex art 26 lex 47/85 prat.15230 del 13/09/97

Modifiche interne, realizzazione bagno

- Autorizzazione edilizia n 55 del 06/09/1999 prat. 1526 Rifacimento del tetto(autorizzazione comune ai lotti 2-4-5-6)

L'immobile è **conforme** ma soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie (cucina e camera)

Oneri verdi €/mc 45,33 X 255,80 mc = € 11.595,41

Non vi autorizzazione allo scarico delle fosse biologiche che dovrà essere richiesta autorizzazione al comune

Si è potuto constatare un scarso stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme

Bene n° 6(ex lotto 6) “Casone”

Costituito dall' unità immobiliare riportata *U.I. n. 7.2* - al *Foglio 40* particella **395 sub 506**; cat. C/2, classe7, cons.35 mq, **Indirizzo** : Via di Carcheri n°211 piano T-

L'immobile è **conforme** ma soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione

Oneri verdi €/mc 45,33 X 160,77 mc = € 7.287,70

Per i Beni Comuni non censibili alle unità immobiliari sopradescritte e ricadenti nella p.lla 395 sub 510 sussistono le seguenti autorizzazioni o DIA

1) Piscina - Autorizzazione edilizia n 28 del 07/05/1997 prat. 722 del 24/12/1996

2) Campo da tennis - DIA 1415 del 21/03/2001

3) Serbatoio GPL - DIA 5147 del 09/03/1996 e parere favorevole VVF prot.n 30625/3438/2605/96 del 23/04/1996 e protocollato al Comune di Lastra a Signa al n. 8478 del 30/04/1996

4) aree esterne manutenzione straordinaria DIA 3537 prot 4416 del 04/03/2010 e Dia 3537 prot.n. 21176 del 13/10/2007

5) Restauro a tabernacolo all'ingresso strada provinciale foglio 40 part 221 Autorizzazione Edilizia N 19 del 10/05/2000 pratica edilizia 1948 del 13/03/1996

Bene comune non censibile ; Resede, piscina, campo da tennis a comune ai sub 500-501-502-503-504-505-506-507-508

Strada di accesso da assegnare in comproprietà **ai beni 1,2,3,4,5,6** e individuata dalla **part 382** gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle **particelle 110, 222, e 380**

Si è potuto constatare un scarso stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme

Corpo di fabbrica denominato "Frantoio" nelle vicinanze dell'immobile denominato, "Casone", si trovano le seguenti unità immobiliari catastali:

Bene n° 7 (ex lotto 7) " Frantoio"

E' costituito dalle due unità immobiliare riportata ai punti

U.I. n°14.2- Foglio 40 particella **388 sub 1**; Dati di classamento : cat. A/3, classe3, cons. vani 3, r.c. € 193,67.

Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T

U.I. n°15.2- Foglio 40 particella **388 sub 2**; Dati di classamento : cat. A/3, classe3, cons. vani 3, r.c. € 193,67.

Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T ; **U.I. n°16.2- Foglio 40** particella **388 sub 3** ; Dati di classamento: **partita A. BENI COMUNI NON CENSIBILI- Resede a comune ai sub 1 - e sub 2**

- Superficie netta degli appartamenti:

p.ll 388 sub 1

- Piano terreno, sup. netta mq 66,49 e con resede di 437,52 mq ; sup. ragg. Incluso resede Mq 119,78;

p.ll 388 sub 2

- Piano terreno, sup. netta mq 82,89 e con resede di 465,00 mq ; sup. ragg. Incluso resede Mq 132,00;

p.ll 388 sub 3

resede a comune sup. netta 85,2; sup. ragg. Mq 12,78

Strada di accesso da assegnare in comproprietà **ai beni 7, 8 e 9** e individuata dalla **part 173, 234,371, 379,366, 384,368, 376,386,374** gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle **particelle 370, 365, 369, 378,381,380,375, 388, 385,372**

Trattasi di un vetusto corpo edilizio un tempo adibito a frantoio ora completamente recuperato e ristrutturato. Composto da due unità immobiliari ognuna composta da soggiorno cucina, bagno e camera, logge esterne ed ampio resede esterno con posti auto. Gli appartamenti sono adibiti alle

L'immobile risulta dotato di impianto di smaltimento, di impianto idrico,termico, sanitario, elettrico e di condizionamento. L'impianto elettrico risulta a norma e dotato di linea di terra , di quadro generale al piano terreno di quadretto di zona con differenziali e interruttore magnetotermico, la fornitura elettrica con contatore è esterna all'appartamento; l'impianto termo-sanitario è costituito da caldaia, installata nell'apposito vano tecnico interno alimentata a gpl.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali
Risulta

L'immobile è conforme ma soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie (cucina e camera)

L'immobile è completamente ammobiliato e si è potuto constatare un normale stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme.

Corpo di fabbrica denominato “Casina” ed “ Ex Fienile”

Bene n° 8 (ex lotto 8) “ Casina”

E' costituito dall' unità immobiliare riportata

U.I. n°1.1

Dati identificativi_: Foglio **40** particelle **324 sub 5**; Dati di classamento : cat. A/2, classe 3, cons vani 2,5, r.c. € 161,39 **Indirizzo** : Via di Carcheri n°211 piano T;

U.I. n°4.1.Dati identificativi_: Foglio; Foglio **40** particelle **324 sub 5**;

Dati di classamento : cat. A/3, classe 3, cons vani 4, r.c. € 258,23

Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T - 1;

U.I. n°5.1.Dati identificativi_: Foglio; Foglio **40** particelle **324 sub 6**;

Dati di classamento : cat. A/3, classe 3, cons vani 4, r.c. € 258,23

Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T - 1;

U.I. n 6.1.Dati identificativi_: Foglio; Foglio **40** particelle **324 sub 7**;

Dati di classamento : Bene comune non censibile (resede a comune ai subalterni 3,4,5,6,500 **Indirizzo** : Via di Carcheri n°211 piano T ;

bene a comune con il bene n 9, resede a comune e piscina

U.I. n°8.1.

Dati identificativi_: Foglio **40** particella **387**; Dati di classamento : **cat. F/1**

Indirizzo : Via di Carcheri n°211;

Oltre alla **Strada di accesso** da assegnare in comproprietà **ai beni 7, 8 e 9** e individuata dalla **part 173, 234,371, 379,366, 384,368, 376,386,374** gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle **particelle 370, 365, 369, 378,381,380,375, 388, 385, 372 .**

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari suddette è denominato **“Casina”** trattasi di un vetusto complesso edilizio composto dalla casa contadina e da un attiguo ex fienile Si trova ubicato in zona decentrata rispetto al corpo aziendale. Oggi è completamente recuperato e restaurato
Nella colonica si trovano i tre appartamenti, suddetti di cui alla presente relazione e perizia.

L'unità immobiliare **sub 500** è parte dell'appartamento composto da sub 500 e sub 501, quest'ultimo non pignorato, ed più precisamente il soggiorno/cucina.

All'unità immobiliare **sub 5** al piano primo si accede dal resede comune tramite ingresso e scala interna, è composto soggiorno/cucina, due camere e bagno oltre a disimpegno e terrazza

All'unità immobiliare **sub 6** al piano primo si accede dal resede comune tramite ingresso e scala esterna, è composto soggiorno/cucina, due camere e bagno oltre a disimpegno.

Bisognerà realizzare un più comodo accesso carrabile al lotto attraverso la particella 388 fg 40 del costo stimato di euro 5.000

Gli immobile risultavano dotati di impianto di smaltimento, di impianto idrico,termico, sanitario, elettrico e di condizionamento. L'impianto elettrico risulta a norma e dotato di linea di terra , di quadro generale al piano terreno di quadretto di zona con differenziali e interruttore magnetotermico, la fornitura elettrica con contatore è esterna all'appartamento; l'impianto termo-sanitario è costituito da caldaia, installata nell'apposito vano tecnico interno alimentata a gpl.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto riportato sulle planimetrie catastali risulta che

Gli **immobili non sono più conformi** ne catastalmente ne urbanisticamente. Sono state variate le distribuzioni interne con smantellamento degli impianti tecnici, modifica delle superfici dei bagni e distribuzione muri divisorii

Gli immobili sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie (cucina e camera) si è potuto constatare uno scarso stato di manutenzione dell'unità immobiliare nel suo insieme.

Superfici dell' Unità Immobiliare

Superficie netta degli appartamenti

p.ll 324 sub 500

- Piano terreno, sup. netta mq 39,15; sup. ragg. Mq 39,15;

p.ll 324 sub 5

- Piano primo, sup. netta mq 76,66 ; sup. ragg. Mq 69,07;

p.ll 388 sub 6

resede a comune sup. netta 72,31; sup. ragg. Mq 70,36

Totali mc per "Oneri Verdi " mc 140,4+ mc 249 +209,72= 599,12

Corpo di fabbrica denominato "ex Fienile " nelle vicinanze dell'immobile denominato, "Casina", si trovano la seguente unità immobiliari riferimenti catastali:

Bene n° 9 (ex lotto 9) " ex Fienile"

U.I. n°2 .1.

Dati identificativi_: Foglio **40** particelle **324 sub 3;**

Dati di classamento : cat. A3, classe 3, cons vani 3,5, r.c. € 225,95

Indirizzo :; Via di Carcheri n°211 piano T

U.I. n°3.1.

Dati identificativi : Foglio **40** particelle **324 sub 4;**

Dati di classamento : cat. A/3, classe 3, cons vani 3,5, r.c. € 225,95

Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano S1;

Oltre ai seguenti beni a comune con il bene **8**

U.I. n°8.1.

Dati identificativi_: Foglio **40** particella **387;**

Dati di classamento : cat. F/1

Indirizzo : Via di Carcheri n°211;

Strada di accesso da assegnare in comproprietà ai lotti **7, 8 e 9** e individuata dalla **part 173, 234,371, 379,366, 384,368, 376,386,374** gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle **particelle 370, 365, 369, 378,381,380,375, 388, 385,372**

Trattasi di un ex fienile composto da un piano seminterrato e da un piano terra.

Ognuno degli appartamenti è composto da un soggiorno cucina un disimpegno un bagno e camera da letto.

I beni sono soggetti ad accorpamento e al pagamento degli "oneri Verdi; di urbanizzazione.

Lo stato dei luoghi non corrisponde più a quanto riportato sulle planimetrie catastali **immobili non sono conformi in quanto sono state variate le distribuzioni interne dei vani.**

Inoltre sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione per la deruralizzazione di parte della superficie (cucina e camera)

Superfici dell' Unità Immobiliare

Superficie netta degli appartamenti

P.lla 324 sub 3

- Piano seminterrato, sup. netta mq52,81; sup. ragg. Mq 52,81;

P.lla 324 sub 4

- Piano terreno sup. netta mq 52,81; sup. ragg. Mq 52,81

Totali mc per "Oneri Verdi " mc 433,90

Bene n° 10 (ex lotto 10 e 11) (terreni)

Costituito da appezzamenti di terreno riportati al catasto del comune di Lastra a Signa la FG 40 particelle :

- **Foglio 40** particella **107**; **Dati di classamento** : Qualità Seminativo classe 4, cons. 27 are 50 ca , r.d. € 6,39 e r.a. € 4,26

- **Foglio 40** particella **108AA e 108 AB**

Dati di classamento : **A** Qualità Pasc. Cespugliato classe U, cons. 09 are 30 ca , r.d. € 0,24 e r.a. € 0,14 **B** Qualità Vigneto classe 2, cons. 05 are 50 ca , r.d. € 2,70 e r.a. 2,56

- **Foglio 40** particella **110AA e 110 AB, 110AC**

Dati di classamento : **AA** Qualità Seminativo classe 4, cons. 22 are 40 ca , r.d. € 5,21 e r.a. € 3,47 **AB** Qualità Uliveto classe 3, cons. 07 are 00 ca , r.d. € 1,27 e r.a. 1,08 **AC** Qualità Vigneto classe 2, cons. 30 are 00 ca , r.d. € 14,72 e r.a. 13,04

- **Foglio 40** particella **222 AA e 222AB**

Dati di classamento: **222AA** -Qualità – Seminativo 4, cons. 27 are 00 ca. r.d. € 6,27 e r.a. € 4,18; **222AB** -Qualità – Vigneto 2, cons. 46 are 00 ca. r.d. € 22,57 e r.a. € 21,38

- **Foglio 40** particella **380**

Dati di classamento: Qualità – Vigneto 2, cons. 1 ha 77 are 30 ca. r.d. € 86,99 e r.a. € 82,41

- **Foglio 40** particella **378**

Dati di classamento : Qualità – Vigneto 2, cons. 80 are 50 ca. r.d. € 39,50 e r.a. € 37,42

Descrizione delle colture

La superficie catastale a vigneto risulta pari a 3 ha 93 are 30 ca

La superficie catastale ad uliveto risulta pari a 7 are 00 ca

La superficie catastale ad seminativo risulta pari a 83 are 90 ca

La superficie catastale ad pascolo cespugliato risulta pari a 9 are 30 ca

Presso l'Agenzia Artea al 21/09/2016

La superficie a vigneto risulta pari a 1 ha 15 are 21 ca

La superficie ad uliveto risulta pari a 7 are 37 ca

La superficie a bosco risulta pari a 3 are 06 ca

Oltre ai beni immobili:

La Strada di accesso individuata dalla part 382 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380

- **Foglio 40** particella **381**

Dati di classamento : Qualità – Vigneto 2, cons. 56 are 00 ca. r.d. € 27,48 e r.a. € 26,02

- **Foglio 40** particella **365**

Dati di classamento : Qualità – Vigneto 2, cons. 1 ha 10 are 60 ca. r.d. € 54,26 e r.a. € 51,41

- **Foglio 40** particella **369**

Dati di classamento: Qualità – Uliveto 3, cons. 50 are 00 ca. r.d. € 0,09 e r.a. € 0,08

-: **Foglio 40** particella **370**

Dati di classamento : Qualità – Seminativo 4, cons. 6 are 10 ca.

r.d. € 1,42 e r.a. € 0,95

- Foglio **40** particella **372**

Dati di classamento : Qualità – Uliveto classe 3, cons. 1 ha 27 are 40 ca.

r.d. € 23,03 e r.a. € 19,74

- Foglio **40** particella **142**

Dati di classamento : Qualità – **142AA** Vigneto 3, cons. 10 are 50 ca. r.d. €1,90

e r.a. € 1,63; **142AB** Qualità – Incolt Prod. U, cons. 30 are 50 ca. r.d. € 0,32

e r.a. € 0,16

- Foglio **40** particella **385**

Dati di classamento : Qualità – Vigneto 2, cons. 30 are 00 ca.- r.d. €14,72 e

r.a. € 13,94

- Foglio **40** particella **169**

Dati di classamento : Qualità – Incolt. Prod U, cons. 01 are 50 ca. r.d. €0,05 e

r.a. €0,02

- Foglio **40** particella **375**

Dati di classamento : Qualità – Vigneto 1, cons. 1 ha 59 are 50 ca.;r.d. € 78,26

e r.a. € 74,14

Descrizione delle colture

La superficie catastale a vigneto risulta pari a 3 ha 66 are 60 ca

La superficie catastale ad uliveto risulta pari a 1 ha 77 are 40 ca

La superficie catastale ad seminativo risulta pari a 06 are 10 ca

La superficie catastale ad incolto risulta pari a 32 are 00 ca

Presso l’Agenzia Artea al 21/09/2016

La superficie a vigneto risulta pari a 1 ha 46 are 78 ca

La superficie ad uliveto risulta pari a 1 ha 23 are 67 ca

Oltre ai beni immobili gravati da servitù a favore

Strada di accesso da assegnare in comproprietà **ai lotti 7, 8 e 9** e

individuata dalla **part 173, 234,371, 379,366, 384,368, 376,386,374**

gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore

delle **particelle 370, 365, 369, 378,381,380,375, 388, 385,372**

Coltivazioni fino al 15 maggio		
Codice	Occupazione del suolo	Area
650	BOSCO	109920
651	COLTIVAZIONI ARBOREE SPECIALIZZATE	211
420	OLIVO	19906
065	PASCOLO POLIFITA	24554
666	SEMINATIVI	55674
410	VITE	55088
Totale		265353

Bene n° 11 (ex lotto 12)

E' costituito da tre appezzamenti di terreno riportati al catasto terreni del comune Lastra a Signa al Foglio 41 particelle 21, 22, 266
Foglio 41 particelle 21 - Qualità - Bosco Misto 2, cons. 4 ha 22 are 30 ca. r.d. €28,35 e r.a. € 6,54

Foglio 41 particelle 22 Qualità - Bosco Misto 2, cons. 2 ha 00 are 15 ca. r.d. €13,44 e r.a. € 3,10

Foglio 41 particella **266**: Qualità - Bosco Misto 2, cons. 02 are 60 ca. r.d. €13,44 e r.a. € 3,10

Si evidenzia che nel trasferimento di proprietà del lotto 12 si dovrà tener conto delle **seguenti formalità servitù** : Trascrizione contro, sulle **particelle 21 e 266** grava servitù di passo da esercitarsi con ogni automezzo meccanico a favore dei terreni foglio 41 particelle 171 e 265, n 6727 r.p. n.1051 r.g. del 10/04/1991 Vendita (e servitù) nascente dall'atto a rogito notaio Tita del 5/4/1991 rep. n. 50786/12823

Descrizione delle colture

La superficie catastale a bosco misto risulta pari a 6 ha 25 are 05 ca

Presso l'Agenzia Artea al 21/09/2016

La superficie a bosco misto risulta pari a 6 ha 18 are 95 ca

Immobili eseguiti ma non vendibili

Si precisa che gli immobili individuati al catasto terreni del Comune di Lastra a Signa foglio 40 particelle 117, 115, 112, 113,96,93 125 risultano intercluse e, quindi, non sono suscettibili di vendita.

STATO DI POSSESSO

Sulla scorta della documentazione acquisita , presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità immobiliare e Catasto,, e per quanto riportato Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione storico catastale ed ipotecaria ventennale del 18/12/2012 redatto dalla Dott. Ernesto Cudia Notaio in Firenze: si rileva che tutte le unità immobiliari per

E dall'annessa cappella Individuata al Foglio

- Foglio **40** particella **395 sub 502**;

cat. B/7, classe U, cons. 171 mc, Indirizzo : Via di Carcheri n°211 piano T ; è

6) Formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene a carico dell'acquirente

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; nulla da rilevare

- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.; nulla da rilevare

- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; **SI**

1) Limitazione all'edificabilità sui Terreni in base alla legge Regione Toscana n 65/2014 Trasferimenti di fondi agricoli "Art. 76 - comma 1. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti".

2) Oneri di urbanizzazione Oneri verdi ex comma 3 art. 45 L. R. 1/2005 "Art. 45 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento delle destinazioni d'uso agricole"

sulle unità immobiliari a destinazione agricola per il Regolamento Urbanistico Comune di Lastra a Signa €/mc 45,33 , oneri validi fino al 31/12/2016.

3) Oneri relativi all'oblazione relativi ad alcune unità immobiliari, come sarà evidenziato per ciascun lotto, oltre ad interessi e sanzioni amministrative per accertamento di conformità per lievi difformità edilizie sanabili per quanto previsto dalla L.R. 65/2014 art 209 comma 6 oltre ai diritti tecnici di istruttoria e di rilascio della sanatoria.

4) Accorpamento di più unità immobiliari per raggiungere la superficie minima urbanistica del Comune di Lastra a Signa Regolamento Urbanistico " art. 22 comma 6.1. 6. I frazionamenti di edifici esistenti, connessi o non connessi con gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 21, non possono comunque dare luogo a unità immobiliari a uso abitativo, non funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, di superficie di pavimento inferiore a 90 metri quadrati di media per le porzioni risultanti."

Per quanto sopra non è dato verificare eventuali oblazioni, sanzioni ed oneri che potrebbero risultare da eventuali ulteriori difformità

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con

precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; nulla da rilevare

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); **SI**

1) Servitù di passo anche carrabile sulle terreni Foglio 41 particelle 21 e 266 grava servitù di passo da esercitarsi con ogni automezzo meccanico a favore dei terreni foglio 41 particelle 171 e 265, n 6727 r.p. n.1051 r.g. del 10/04/1991 Vendita (e servitù) nascente dall'atto a rogito notaio Tita del 5/4/1991 rep. n. 50786/12823.

2) Servitù di passo anche carrabile che dovrà essere istituita sui terreni Foglio 40 part 173, 234,371, 379,366, 384,368, 376,386,374 gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 370, 365, 369, 378,381,380,375, 388, 385,372

3) Servitù di passo anche carrabile che dovrà essere istituita sui terreni Foglio 40 part 382 che sarà gravata da servitù di passo anche carrabile con ogni mezzo meccanico a favore delle particelle 110, 222, e 380

Formalità , vincoli e oneri, gravanti sul bene non a carico dell'acquirente

. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro , la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque **non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

Dall'ispezione ipotecaria del 28/03/2016, effettuate dal sottoscritto Ctu, risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli

1) n 9552 r.p. n.39502 r.g. del 04/08/2007 - Ipoteca Volontaria dipendente dall'atto per Notaio Donnini del 18/08/2007 rep. N. 27330

2)n. 1187 r.p. n. 8990 r.g. del 20/03/2012 Ipoteca giudiziale suddetta dipendente da decreto ingiuntivo del 09/03/2012 n. 2972

A favore di:

Banca di Credito Cooperativo di Cambiano

Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 ,
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

3) n.4027 r.p. 27169 r.g. del 17/09/2012 Ipoteca giudiziale gravante sui seguenti immobili:

Unità negoziale1

Immobili posti in Lastra a Signa Catasto Fabbricati foglio di mappa 40 part 128 sub 134, e al catasto terreni foglio di mappa p.lle 93,96,107,110,112,113,127, 128sub2,129,130,131134,139,167,170,198,199,201,221,222,94,97,111,114,196,219,220,108

Unità negoziale2

Immobili posti in Lastra a Signa Catasto Fabbricati foglio di mappa 40 p.lle 324 sub 1,2,3,4,5,6,500,501 e al catasto terreni foglio di mappa 40 p.lle 115,117,133,140,141,142,169,173,234,318,319,e al foglio di mappa 41 p.lle 21,22,266

A favore di:

Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. Sede Arezzo

Relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1 ,
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3

4)n. 21971 r. p. n. 30385 r.g. del 17/10/2012 - Verbale di Pignoramento immobili suddetta dipendente dal citato atto cautelare del 28/09/2012 n.11841

A Favore di " MPS Gestione Crediti Banca spa. Per MPS Capital Service spa" con

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione dei bene all'asta, l'effettiva somma dovuta per gli oneri di cancellazione sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio

Individuazione del Valore del lotto Unico

Determinazione della superficie convenzionale(ragguagliata)

- Bene n° 1** - superficie ragguagliata di **73,07 mq**
Bene n° 2 - superficie ragguagliata di **821,57 mq**
Bene n° 3 - superficie ragguagliata di **91,91mq e magazzino 11,88mq**
Bene n° 4 - superficie ragguagliata di **mq 92,12 e magazzino 17,mq**
Bene n° 5 – superficie ragguagliata di **165,59 mq**
Bene n° 6 – superficie netta **mq 34,95**
Bene n° 7 - superficie ragguagliata di **264,56 mq**
Bene n° 8– superficie ragguagliata di **178,58 mq**
Bene n° 9– superficie ragguagliata di **106,62 mq**
Bene n° 10- La superficie catastale a vigneto risulta pari a 3 ha 93 are 30 ca
-La superficie catastale ad uliveto risulta pari a 7 are 00 ca
-La superficie catastale ad seminativo risulta pari a 0 ha 83 are 90 ca - -La superficie catastale ad pascolo cespugliato risulta pari a 0 ha 9 are 30 ca
- La superficie catastale a vigneto risulta pari a 3 ha 66 are 60 ca
- La superficie catastale ad uliveto risulta pari a 1 ha 77 are 40 ca
-La superficie catastale ad seminativo risulta pari a 0 ha 06 are 10 ca
- La superficie catastale ad incolto risulta pari a 0 ha 32 are 00 ca
Bene n°11 – La superficie catastale a bosco misto risulta pari a 6 ha 25 are 05 ca

Il Valore di Mercato

Dal dato desunto dalla media statistica OMI Valore di mercato ed esperienza personale, otteniamo un valore base virtuale, Il valore medio statistico sarà assunto solo come riferimento, mentre per ogni singolo bene in considerazione dell'ubicazione e del contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte, dei vani accessori del resede condominiale , e soprattutto in considerazione dello scarso stato manutentivo e del degrado subito da ogni singola unità abitativa nel lasso di tempo intercorso dalla prima perizia del 2015, si assumeranno i valori sotto riportati oltre a sottrarre i costi di ripristino dello stato dei luoghi ove variato.

Si precisa altresì che i valori assunti tengono in considerazione anche dello stato di degrado dei beni comuni quali strade di accesso, Tettoie, parcheggi, stato delle piscine e del campo da tennis. I valori tengono conto anche dell'accorpamento dei beni come unico lotto

- Per i bene **1** pari **€/mq 1.600**
- Per i bene **2** pari **a €/mq 2.300**
- Per il bene **3** pari **€/mq 1.600**
- Per il bene **4** pari **a €/mq 1.600**
- Per il bene **5** pari **a €/mq 1.600**
- Per i bene **6** magazzini si assumerà un valore di **€/mq 500**
- Per il bene **7** pari **a €/mq 1.200**
- Per il lotto **8** pari **a €/mq 1.800**
- Per il lotto **9** pari **a €/mq 1.800**

Per i lotti 10 -11-12 si assumeranno i seguenti valori

- uliveto si assumerà un valore di **€/mq 2,4**
- vigneto si assumerà un valore di **€/mq 4,22**
- seminativo si assumerà un valore di **€/mq 1,78**
- bosco si assumerà un valore di **€/mq 0,824**

BENE 1

valore assunto pari a **€/mq 1.600** restituisce il valore (sup. comm. 80,38 X 1.600) pari ad a € 128.608 , a tale valore andranno sottratti €/mq 300 per la manutenzione straordinaria di parte del tetto ovvero €300X80,38= 24.114. Il valore commerciale diviene € 128.608 - €24.114 = € 104.494

Arrotondato € 104.000/00

"Sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 per Le opere interne da sanare e queste sono soggette per legge a sanzioni amministrative :

Art. 140 ella L. 1/2005, comma 6 - da € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

L'importo della sanzione pecuniaria sarà determinato dall'ufficio comunale in considerazione della natura e consistenza dell'abuso.

Spese tecniche per la pratica di sanatoria e aggiornamento catastale sono quantificabili in euro 2.000 (duemila)."

Quindi riportando anche quanto comunica l'ufficio del Comune **"L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa"**

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- f) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni a servizio del bene 2 Ripristino dei muri divisorii e imbiancature, come in planimetria catastale euro 8.000
- g) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 2.000
- h) Ripristini degli impianti elettrici euro 3.000
- i) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 7.000
- j) Pratica edilizia e oneri professionali euro 2.500

Totale euro 22.500

Sottraendo questi valori a quello su riportato avremo un valore di mercato pari a € 104.000- 22,500 = 81.994 arrotondato a:

€ 82.000/00

BENE 2

Al valore assunto pari a €/mq 2.300 restituisce il valore (sup comm 903,73 X 2.300) pari ad a € 2.078.579. Al valore di mercato andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi, e di manutenzione al tetto.

Per l'abuso e ripristino dei luoghi vale quanto detto in precedenza : ***L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa"***

E che oscilla tra € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

Mentre per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- f) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e spogliatoio a servizio del bene Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 8.000
- g) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 4.000
- h) Ripristini degli impianti elettrici euro 4.000
- i) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 5.000
- j) Pratica edilizia e oneri professionali euro 3.500

Totale euro 24.500

Per la manutenzione del tetto si può ipotizzare un costo a corpo in euro 60.000

Inoltre oneri professionali per perizia strutturale, a corpo pari a euro 8.000

E oneri per perizia geotecnica pari a € 4.000

Sottraendo questi valori a quello su riportato avremo un valore di mercato pari a € 2.078.579 - 24.500- 60.000-8.000- 4.000 = 1.982.079 arrotondato a:

€ 1.980.000/00

BENE 3

valore assunto pari a **€/mq 1.600** a cui vanno sottratti euro 400 a mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore di €1.200 (sup comm 101,10 mq X 1.200) pari ad a € 121.320 arrotondato a:
Arrotondato a:

€ 121.000/00 .

BENE 4

Al valore assunto pari a **€/mq 1.600** vanno sottratti euro 400 a mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore (sup comm 101,33 mq X 1.200) pari ad a € 121.596
Magazzino **€/mq 500** a cui vanno sottratti euro 300 a mq per ripristini strutturale e rifacimento tetto la superficie commerciale pari mq 18,07 x 200=3.614
Totale € 121.596+ € 3.614 = **€ 125.210**
Arrotondato a:

€ 125.000/00 .

BENE 5

Al valore assunto pari a **€/mq 1.600** vanno sottratti euro 300 mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore (sup comm mq 165,59 X 1.300 €) pari ad a € 215.267 arrotondato a:
Arrotondato

€ 215.000/00

BENE 6

Al valore assunto pari a **€/mq 500** vanno sottratti euro 100 mq per riportarlo a uno stato di manutenzione normale restituisce il valore (sup comm **34,95** X 400€) pari ad a € 13.980 arrotondato a:
Arrotondato

€ 14.000/00

BENE 7

Al valore si conferma il valore di perizia iniziale pari a

€ 249.000/00

BENE 8

Al valore assunto pari a **€/mq 1.800** vanno sottratti euro 200 a mq per la manutenzione dei tetti e delle facciate quindi €/mq 1.600 per **178,58 mq** di superficie ragguagliata restituisce il valore (sup comm di **178,58 mq** X 1.600) pari ad a € 285.728 , a tale valore andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi modificati dopo la perizia del 2015.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- m) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e aperture porte di comunicazione tra gli ambienti euro 2.000
- n) Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 6.000
- o) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 2.000
- p) Ripristini degli impianti elettrici euro 4.000
- q) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 5.000

r) Pratica edilizia e oneri professionali euro 2.500
Totale euro 21.500

Sottraendo questo valore a quello su calcolato e riportato avremo un valore di mercato pari a € 285.728 – 21.500 = 264.228 arrotondato a

€ 264.000/00

L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa"

E che oscilla tra € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

BENE 9

Al valore assunto pari a **€/mq 1.800** vanno sottratti euro 300 a mq per la manutenzione dei tetti e delle facciate quindi €/mq 1.500 per superficie ragguagliata di **106,62 mq** di superficie ragguagliata restituisce il valore (sup comm di superficie ragguagliata di **106,62 mq X 1.500**) pari ad a € 159.930 , a tale valore andranno sottratti i costi per il ripristino dei luoghi modificati dopo la perizia del 2015.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si può ipotizzare un costo così dettagliato:

- s) Abbattimento dei muri divisorii per la realizzazione dei nuovi bagni e aperture porte di comunicazione tra gli ambienti euro 2.000
 - t) Ripristino dei muri divisorii e imbiancature ripristino pavimento, come in planimetria catastale euro 6.000
 - u) Fornitura e posa di porte compreso telaio e controtelaio, come in planimetria catastale, euro 4.000
 - v) Ripristini degli impianti elettrici euro 6.000
 - w) Ripristini degli impianti idrosanitari e riscaldamento euro 8.000
 - x) Pratica edilizia e oneri professionali euro 2.500
- Totale euro 28.500

Sottraendo questo valore a quello su calcolato e riportato avremo un valore di mercato pari a € 159.930 – 28.500 = 131.430 arrotondato a

€ 131.000/00

L'individuazione dell'onere economico da sostenere per l'eventuale pratica di sanatoria potrà essere esposto solo a seguito della presentazione della stessa"

E che oscilla tra € 516,00 a € 5.164,00 "...in ragione alla natura e consistenza dell'abuso".

BENE 9

Il bene 9 è costituito dai terreni dei lotti 10 e 11 della perizia originaria. Si assumerà come valore di mercato la somma dei due valori a cui va sottratto un 15% del valore per riportarli a uno stato di coltura buona , non essendo stati più coltivati almeno negli ultimi due anni. Quindi avremo

Vigneto mq 39.330 X €/mq 4,22 = €165.972,6
Uliveto mq 700 X €/mq 2,422 = €1.680
Seminativo mq 8.390 X €/mq 1,78 = €14.934,2
Pascolo cesp. mq 930 X €/mq 0,183= € 170,19
Sommano (165.972,6+1680+14934,2+170,19)=182.756,99
Arrotondato 183.000

A sommare

Vigneto mq 36.660 X €/mq 4,22 = €150.705,2
Uliveto mq 17.740 X €/mq 2,422 = €42.966,28
Seminativo mq 610 X €/mq 1,78 = €1.085,8
Incolto mq 3.200 X €/mq 0,183= € 585,6
Sommano (150.705,2+42966,28+1085,8+585,6)=195.342,88
Arrotondato 195.000
Sommano 183.000+ 195.000 = 378.000

Detratto il 15% del valore per riportarli in coltura: $15\% \times 378.000 = 56.700$

$378.000 - 56.700 = 321.3000$ arrotondato a:

€ 321.000/00

BENE 10

Il bene 10 è costituito dai terreni dei lotti 12 della perizia originaria. Si assumerà come valore di mercato il valore della prima perizia a cui va detratto un 15% del valore per riportarli a uno stato di coltura buona, non essendo stati più coltivati almeno negli ultimi due anni. Quindi avremo

$€ 47.000 - 7.050 = 40.000$

€ 40.000/00

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO

Per quanto sopra esposto e considerato si può ragionevolmente presumere un prezzo di mercato dell'intero compendio immobiliare pari a: € 3.542.000 arrotondato a:

€ 3.500.000/00

Regime impositivo della vendita

Si può ritenere che la vendita è soggetta ad I.V.A. e rimetto ogni decisione al riguardo ai legali di parte.

Documentazione energetica

La relativa attestazione di prestazione energetica allegata è stata eseguita solo per alcuni immobili, nel 2014, di cui erano certi i riferimenti catastali.

Il Prezzo a Base d'Asta

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, se l'occupazione del bene da parte di terzi (difficoltà nella liberazione, che può essere forzata e onerosa), dello stato manutentivo e dei possibili oneri.

Si ritiene opportuno, nella determinazione del più probabile valore all'attualità del bene, di applicare ai fini dell'asta, un abbattimento del 10% sul valore di mercato determinato

Si propone pertanto **Prezzo a Base d'Asta il seguente valore:**

€ 3.150.000/00

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna le presente relazione che deposita in pct.

Rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, ringrazio per la stima accordata.

Firenze 23 Febbraio 2022

In Fede
Ing Franco Romanelli

(firmato digitalmente)