

## TRIBUNALE DI FIRENZE

FALLIMENTO INDUSTRIALE VAGLIA srl. in LIQUIDAZIONE R.F. n° 327/2018

Giudice Delegato

**Dott. Cristian SOSCIA**

Curatore Fallimentare

**Dott. Daniele FICO**

### PERIZIA di STIMA

Il sottoscritto **Arch. MAURIZIO CONTI**, con studio in Firenze via Lippi e Macia n. 45 , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 3019 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3727

**nominato**

**Consulente Tecnico d'Ufficio** nell'ambito della procedura sopra citata dal **G.D. Dott. Cristian SOSCIA** nell'udienza del **7.04.2021**

**Premesso che**

- in data **11 maggio 2021** sono iniziate le operazioni peritali presso lo studio del CTU e successivamente in data **12.05.2021, 22.05.2021 e 12.06.2021** sono stati effettuati i sopralluoghi per la verifica ed il rilievo dei beni oggetto della procedura ( **Cfr. All. 1, 3**);
- tali sopralluoghi si sono effettuati alla presenza del rappresentante legale della Società proprietaria e dei conduttori dei beni stessi ( **Cfr. All. 12,13,14**);

**Redige**

la presente **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA** dei beni di proprietà della Società

XX in persona del Legale Rappresentante, proprietaria al 100% dei beni posti nel comune di **VAGLIA (FI), Via di Paterno** e censiti al catasto dello stesso comune come segue (**cfr. All. 1**) :

**A) ----- OMISSIS-----;**

**B) terreni della superficie catastale complessiva di mq. 17.840** censiti al Catasto

Terreni di Vaglia al **foglio 24**, alle particelle come di seguito elencate :

- . **p.lla 21 di mq. 10.780, bosco ceduo, cl. 4, R.D. €. 2,78, R.A. €. 1,67;**
- . **p.lla 64 di mq. 6.190, bosco ceduo, cl. 4, R.D. €. 1,60, R.A. €. 0,96 ;**
- . **p.lla 76 di mq. 870, seminativo, cl. 3, R.D. €. 2,65, R.A. €. 2,47;**

Risultano intestati alla stessa proprietà anche i beni di seguito elencati, ma che essendo **oggetto di sequestro penale** come da **Decreto del 17.02.2014 nel**

**Procedimento Penale 10696/13** e successivo **Decreto di Sequestro Probatorio**

**emesso dal P.M. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel Procedimento Penale n.**

**XXXXXXXXXXXXXXXX, non fanno parte della presente perizia di stima :**

**C) ----- OMISSIS-----;**

## INDICE CAPITOLI

1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto della procedura	pag. 4
2) Estremi dell'atto di provenienza	pag. 11
3) Verifica della regolarità catastale ed urbanistica	pag. 11
4) Individuazione dei Lotti	pag. 14
5) Individuazione del valore dei beni immobili.	Pag 18
6) Documentazione energetica APE	pag. 23
7) Riepilogo	pag. 24

### Allegati :

1. Planimetria generale della proprietà
2. Pianta generale dei beni periziati e visura generale
3. U.I. Sub. 3 : visura storica e planimetria catastale
4. U.I. Sub. 4 : visura storica e planimetria catastale
5. U.I. Sub. 5 : visura storica e planimetria catastale
6. U.I. Sub. 6 : visura storica e planimetria catastale
7. U.I. Sub. 7 : visura storica e planimetria catastale
8. U.I. Sub. 8 : visura storica e planimetria catastale
9. U.I. Sub. 3,4,5 : piante p.terreno e primo con difformità
10. U.I. Sub. 4,6,7 : piante p.terreno e primo con difformità
11. U.I. Sub. 8 : pianta p.terreno con difformità
12. Verbale sopralluo sub. 3,4,5
13. Verbale sopralluo sub. 4,6,7
14. Verbale sopralluo sub. 8
15. LOTTO 1: Documentazione fotografica ;
16. LOTTO 2: Documentazione fotografica ;
17. LOTTO 3: Documentazione fotografica ;
18. LOTTO 4: Documentazione fotografica ;;
19. ESTRATTI Conc. in Sanatoria n. 133 e 134
20. ESTRATTI Pratica 1997
21. ESTRATTI Pratica 10615/2010
22. Sospensione pratiche per adeguamento impianto smaltimento
23. Certificato di Destinazione Urbanistica
24. Quotazioni immobiliari e SCHEDA LOTTO 1
25. SCHEDA LOTTO 2
26. SCHEDA LOTTO 3
27. Quotazioni terreni agricoli e valutazione terreni

Si allegano inoltre le documentazioni delle spese;

- S1) Ricevuta diritti accesso SISTER**
- S2) Ricevuta diritti UTE**
- S3) Percorso Firenze- VAGLIA**
- S4) Percorso Firenze- PATERNO**
- S5) Ricevuta marca da bollo per CDU**
- S6) Ricevuta diritti CDU**

Si allegano infine :

- ◆ **Calcolo dell'Onorario come da modello per esecuzioni immobiliari;**
- ◆ **Proposta di notula**

**CAP. 1°: Identificazione e descrizione dei beni, con precisazione dei dati catastali, dei confini e della eventuale necessità di aggiornamento delle denunce catastali.**

I beni oggetto di perizia risultano come di seguito elencati (Cfr. All. 1, 2);

**A.1) ----- OMISSIS-----;**

**A.2) ----- OMISSIS-----;**

**A.3) ----- OMISSIS-----;**

**A.4) Terreno ineditato** cui si accede da **Via di Cerreto Maggio n. 40**, comune di Vaglia (FI), posto a lato della strada pubblica ed utilizzato come parcheggio. (Cfr. All. 18).

**Confini** : Via di Cerreto Maggio, stessa proprietà su più lati, s.s.a.

**Dati catastali:**

Il bene risulta censito al Catasto Terreni di Vaglia come segue (Cfr. All. 2):

- ◆ **seminativo cl. 3**, censito al Foglio **24**, **particella 76**, mq. **870**, R.D. €. **2,65**, R.A. €. **2,47**, per impianto meccanografico dal 17/11/1969.

**Conformità urbanistica e catastale** : Il bene risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 con destinazione

**Cave e bacini/giacimenti/risorsa PRAE 247-A-12(al)-CE 1.**

Pertanto se ne dichiara la conformità urbanistica. (Cfr. All. 23).

**Stato di manutenzione** : il bene risulta interamente pavimentato in ghiaia ed è utilizzato come area di sosta e di manovra dell'abitazione adiacente. (Cfr. All. 18).

**Stato di occupazione** : Il bene risulta formalmente libero anche se utilizzato dagli occupanti dell'abitazione adiacente.

**A.5) Terreno agricolo** cui si accede da strada poderale dipartente da **Via di Cerreto Maggio n. 40**, comune di Vaglia (FI).

**Confini:** Particella 65, particella 63, particella 102(stessa proprietà), particella 103, s.s.a.

**Dati catastali:** Il bene è censito al Catasto Terreni di Vaglia come segue (Cfr. All. 2): :

- ◆ **bosco ceduo cl. 4**, censito al Foglio **24**, **particella 64**, **mq. 6.190**, **R.D. €. 1,60**, **R.A. €. 0,96**, per impianto meccanografico dal 17/11/1969.

**Conformità urbanistica e catastale** : Il bene risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n.5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 inserito nell'ambito

**Territorio rurale – Sistema territoriale A3- Ambito della dorsale di Monte Morello**

Pertanto se ne dichiara la conformità urbanistica. (Cfr. All. 23):

**Stato di manutenzione** : il bene risulta a destinazione bosco ceduo .

**Stato di occupazione** : Il bene risulta formalmente libero .

**A.6) Terreno agricolo** cui si accede da strada poderale dipartente da **Via di Cerreto Maggio n. 40**, comune di Vaglia (FI).

**Confini**: P.lla 34, fosso di Balzoni, p.103, s.s.a.

**Dati catastali**: Il bene è censito al Catasto Terreni di Vaglia come segue (Cfr. All. 2):

- ◆ **bosco ceduo cl. 4**, censito al Foglio **24**, **particella 21**, **mq. 10.780**, **R.D. €. 2,78**, **R.A. €. 1,67** , per impianto meccanografico dal 17/11/1969.

**Conformità urbanistica e catastale** : Il bene risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n.5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 inserito nell'ambito

**Territorio rurale – Sistema territoriale A3- Ambito della dorsale di Monte Morello**

Pertanto se ne dichiara la conformità urbanistica ( Cfr. All. 23 ).

**Stato di manutenzione** : il bene risulta a destinazione bosco ceduo .

**Stato di occupazione** : Il bene risulta formalmente libero .

## **CAP. 2° - ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

I beni risultano pervenuti alla attuale proprietà :

- **XX**

a seguito di **ATTO PUBBLICO con FUSIONE di SOCIETA' per incorporazione** redatto il **14.09.2010** Rep. 28690 dal Notaio **XXXXXXXXXXXXXX**.

I beni erano precedentemente intestati per conferimento di società a:

- **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in FIRENZE c.f. **XXXXXXXXXXXXXX** per ATTO PUBBLICO redatto il **31.05.2005** Rep. 30088 dal Notaio Luigi ARICO' in Firenze .  
In precedenza i beni erano intestati alla **XXXXXXXXXXXXXX** con sede in VAGLIA (FI) c.f. **XXXXXXXXXXXXXX** per ATTO PUBBLICO redatto il **25.07.2001** Rep. 262502 dal **XXXXXXXXXXXXXX** per FUSIONE di SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.  
Prima di tale data i beni erano intestati alla **XXXXXXXXXXXXXX** per COSTITUZIONE del **20.12.1980** .

### **CAP. 3°: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA** (Cfr. All. 19,20,21,22)

Dalle visure effettuate all'Archivio del Comune di Vaglia (FI) il **10/06/2021** (cfr. All. **22**) risulta che il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni periziati, sia stato edificato in data anteriore al **1° settembre 1967** , come da dichiarazione allegata alla **Domanda di CONCESSIONE in SANATORIA ex L. 47/85 Prot. 2193 del 11/12/1985** presentata dalla proprietà dell'epoca **XXXXXXXXXXXXXX** , con cui si dichiara che " *i lavori di cui all'allegato modello 47 n. 0509219201 sono stati eseguiti nell'anno 1964* ". Alla richiesta di sanatoria, quali planimetrie dello stato esistente sono state allegate le planimetrie catastali tuttora depositate all'Agenzia del Territorio.

A seguito di tale richiesta, il Comune di VAGLIA ha rilasciato le seguenti pratiche:

- **CONCESSIONE in SANATORIA n. 133 del 27/08/1993;**
- **CONCESSIONE in SANATORIA n. 134 del 27/08/1993;**

relativi alle opere difformi dei beni censiti al **foglio 24, p.lla 80 , subb. 3, 4, 5, 6, 7.**

Non si risulta alcuna pratica edilizia sul bene censito al **foglio 24, p.lla 80 , sub. 8.**

Il complesso edificato risulta **privo di impianto di depurazione delle acque reflue**, che attualmente vengono convogliate in due fosse bicamerali poste nel resede e da queste immesse con due condotti fognari nel torrente dei Granchi.

Nel tempo sono stati presentati diversi progetti per l'adeguamento del sistema di smaltimento , come di seguito elencati:

- . **Allegato all'Autorizzazione per la Ristrutturazione del complesso industriale (B.n. 34/1997);**
- . **Autorizzazione allo scarico B. n. 109 e 110 del 24/12/2004;**
- . **DIA. n. 65 Prot. n.10615 del 27/09/2010 per l'adeguamento dell'impianto di smaltimento.**

Tutte le suddette pratiche non sono state autorizzate ed infine **sospese** come da **Comunicazione** del Settore Assetto del Territorio del Comune di VAGLIA **del 28/06/2010 Prot. n. 14446.**

Da tale data non risultano depositate altre pratiche edilizie sia per quanto riguarda le unità immobiliari che per il sistema di smaltimento, che pertanto risultano a tutti gli effetti **irregolari e non conformi.**

Tali difformità sono regolarizzabili con il deposito delle relative pratiche di **attestazione di conformità** e con il deposito di un **progetto di adeguamento dell'impianto di smaltimento** redatto nel rispetto della normativa vigente .

#### **CAP. 4°: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è costituito da **tre distinte unità immobiliari**, oltre alle relative pertinenze e da **tre appezzamenti di terreno**, tutti autonomamente accatastati .

Pertanto, anche per agevolare la loro cessione, si stabilisce di individuare **SEI LOTTI di VENDITA** che di seguito si elencano e descrivono dettagliatamente .

#### **4.1- LOTTO UNO - ----- OMISSIS-----;**

#### **4.2 - LOTTO DUE- ----- OMISSIS-----;**

#### **4.3 -LOTTO TRE- ----- OMISSIS-----;**

**4.4 -LOTTO QUATTRO Terreno ineditato censito al F. 24, p.IIa 76(Cfr. All. 2, 18, 27) \_**

Il bene è costituito da un terreno non edificato adiacente al Lotto 3 e con accesso dalla Via Cerreto Maggio. Misura **mq. 870** che risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 con destinazione

**Cave e bacini/giacimenti/risorsa PRAE 247-A-12(al)-CE 1. (Cfr. All. 23)**

Il bene è interamente pavimentato in ghiaia ed è utilizzato come area di sosta e di manovra dell'abitazione adiacente.

Risulta formalmente libero ed è utilizzato dagli occupanti dell'abitazione adiacente.

**4.5 - LOTTO CINQUE- Terreno agricolo censito al F. 24, p.IIa 64 (Cfr. All. 2)**

Il bene è costituito da un terreno agricolo con accesso da strada poderele dipartente da **Via di Cerreto Maggio** . Misura **mq. 6.190** e risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 con destinazione

**Territorio rurale – Sistema territoriale A3- Ambito della dorsale di Monte Morello**

Risulta bosco ceduo ed è formalmente libero .(Cfr. All. 23,)

**4.6 - LOTTO SEI- Terreno agricolo censito al F. 24, p.IIa 21 (Cfr. All. 2)**

Il bene è costituito da un terreno agricolo con accesso da strada poderele dipartente da **Via di Cerreto Maggio** . Misura **mq. 10.780** e risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 con destinazione

**Territorio rurale – Sistema territoriale A3- Ambito della dorsale di Monte Morello**

Risulta bosco ceduo ed è formalmente libero .(Cfr. All. 23)

**CAP. 5°: INDICAZIONE DEL VALORE DEI BENI**

Il criterio di valutazione dei beni oggetto di perizia utilizzato è quello del più probabile **“valore di mercato medio”** a mq. per immobili di medie dimensioni, la cui determinazione è stata effettuata confrontando i valori indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con i dati desunti dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona e dalle pubblicazioni del settore immobiliare.

Il "valore di mercato" è stato quindi stabilito mediante una valutazione incrociata dei valori desunti dalla **Banca Dati dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2020** con l'analisi delle **offerte del mercato immobiliare attuale** per edifici con caratteristiche simili nella stessa zona.

Tale valutazione comparata è stata inoltre adeguata considerando le caratteristiche specifiche e le destinazioni d'uso.

➤ **Valore di mercato medio per i fabbricati (Cfr. All. 24.1).**

La Banca Dati delle **Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate** per la **zona extraurbana** del Comune di **VAGLIA** per il **2° semestre 2020** per fabbricati con condizioni di manutenzione normali, danno i seguenti valori :

- **Abitazioni civili            €. 1.350/2.000 a mq. di sup. lorda**

Si sono quindi analizzate le offerte del mercato immobiliare attuale relative a fabbricati largamente simili, ed infine si è tenuto conto dell'elevato valore paesaggistico dell'area pur se ridotto a causa del livello di degrado causato dalla fabbrica abbandonata.

Dall'incrocio di tali valutazioni e tenendo ben presenti sia le caratteristiche peculiari dei beni da periziare sia le loro specifiche destinazioni d'uso, si è valutato di indicare il seguente **valore base di mercato a mq./S.U.L.**, (che andrà poi chiaramente adeguato in base alle condizioni di manutenzione proprie) pari a **€. 1.500 a mq./SUL**

Tale valore è stato poi adeguato, applicando i coefficienti correttivi relativi all'anno di ristrutturazione, all'inserimento ambientale, alla superficie lorda, alla dotazione di servizi igienici, allo stato di manutenzione, alle condizioni degli impianti, alla localizzazione di piano, al livello delle finiture, ad eventuali caratteristiche particolari, determinando un coefficiente globale specifico correttivo che ha portato alla indicazione di uno specifico **valore di mercato adeguato a mq./SUL** per ciascun fabbricato, che ha quindi fatto determinare il **valore complessivo** del bene.

Infine si è tenuto conto delle necessità di regolarizzazione nel **valore di assegnazione**, apportando al valore complessivo determinato le detrazioni per la regolarizzazione urbanistica e catastale oltre che per le particolari caratteristiche della vendita.

Gli appezzamenti di terreno sono stati valutati in base ai **valori agricoli medi**



stabiliti dall'**Agenzia delle Entrate** per il comune di **Vaglia per il 2019** , salvo per la **p.lla 76** il cui valore è stato considerato lo stesso del resede, pari a **€. 20,00 a mq.**

➤ **Indicazione dei prezzi di mercato e prezzi a base d'asta**

**5.1 LOTTO UNO- ----- OMISSIS-----;**

**5.2 LOTTO DUE- ----- OMISSIS-----;**

**5.2 LOTTO TRE - ----- OMISSIS-----;**

**5.04 LOTTO QUATTRO- TERRENO censito al F. 24, p.lla 76 (Cfr. All. 27)**

Il "**Valore di mercato**" del bene è stato stabilito in **€. 30,00/mq.** come per il valore del resede del Lotto TRE adiacente, trattandosi di terreno utilizzato come parcheggio e area di manovra dei mezzi. Applicando tale valore è stato calcolato (arrotondato per difetto) il **valore complessivo del bene** , come segue (**cfr. All. 26**) :

**VALORE di MERCATO LOTTO QUATTRO** mq. 870,00 x €. 30,00/mq = **€. 26.000,00**

Non si è ritenuto di applicare su tale valore commerciale specifiche **detrazioni**, trattandosi di **area libera**.

**5.05 LOTTO CINQUE-TERRENO AGRICOLO censito al F. 24,p.lla 64 (Cfr. All. 27).**

Il "**Valore di mercato**" del bene è stato stabilito in **€. 0,17 /mq.** Sulla base del valore medio indicato nelle Quotazioni dei Terreni Agricoli della REGIONE TOSCANA per il 2019 per la Regione Agraria n.3 (comprendente il comune di VAGLIA) relativamente al "**bosco ceduo**" e pari a **1.704,00 €/Ha.**

Applicando tale valore è stato calcolato (arrotondato per difetto) il **valore complessivo del bene** , come segue (**cfr. All. 26**) :

**VALORE di MERCATO LOTTO CINQUE** mq. 6.190,00 x €. 0,17/mq = **€. 1.050,00**

Non si è ritenuto di applicare su tale valore commerciale specifiche **detrazioni**, trattandosi di **area boscata**.

**5.06 LOTTO SEI-TERRENO AGRICOLO censito al F. 24, p.lla 21 (Cfr. All. 27).**

Il "Valore di mercato" del bene è stato stabilito in **€. 0,17 /mq.** Sulla base del valore medio indicato nelle Quotazioni dei Terreni Agricoli della REGIONE TOSCANA per il 2019 per la Regione Agraria n.3 (comprendente il comune di VAGLIA) relativamente al "bosco ceduo" e pari a **1.704,00 €./Ha.**

Applicando tale valore è stato calcolato (arrotondato per difetto) il **valore complessivo del bene**, come segue (cfr. All. 26) :

**VALORE di MERCATO LOTTO SEI** mq. 10.780,00 x €. 0,17/mq = **€. 1.830,00**

Non si è ritenuto di applicare su tale valore commerciale specifiche detrazioni, trattandosi di area boscata.

**CAP. 6°: DOCUMENTAZIONE ENERGETICA AI SENSI DELL'ART. 6 D.LGS. 192/05, COME MODIFICATO DAL D.LGS. 311/06,**

I beni eseguiti risultano tutti privi di **Attestato di Prestazione Energetica.**

**CAP. 7°: Riepilogo dei beni :**

**7.1- LOTTO UNO----- OMISSIS-----;**

**7.02 LOTTO DUE- ----- OMISSIS-----;**

**7.03 LOTTO TRE - ----- OMISSIS-----;**

**7.04 LOTTO QUATTRO Terreno non edificato censito al F. 24, p.lla 76**

➤ **Descrizione del bene**

Il bene è costituito da un terreno non edificato adiacente al Lotto 3 e con accesso dalla Via Cerreto Maggio. Misura **mq. 870** e risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5601 rilasciato dal Comune di VAGLIA il 28/07/2021 con destinazione **Cave e bacini/giacimenti/risorsa PRAE 247-A-12(al)-CE 1.**

Il bene è interamente pavimentato in ghiaia ed è utilizzato come area di sosta e di manovra dell'abitazione adiacente. Risulta formalmente libero ed è utilizzato dagli occupanti dell'abitazione adiacente.

➤ **Dati catastali**

Il bene risulta censito al Catasto Terreni di Vaglia come segue :

◆ **seminativo cl. 3**, censito al Foglio **24**, **particella 76**, **mq. 870**, **R.D. €. 2,65**, **R.A. €. 2,47**, per impianto meccanografico dal 17/11/1969.

➤ **Confini** : Via di Cerreto Maggio, stessa proprietà su più lati, s.s.a.

➤ **Disponibilità del bene**

Il bene risulta formalmente libero in uso agli occupanti dell'abitazione adiacente.

➤ **Stima**

**VALORE di MERCATO LOTTO QUATTRO** mq. 870,00 x € 30,00/mq. = €. **26.000,00**  
Non si è ritenuto di applicare su tale valore specifiche **detrazioni**, in quanto **area libera**.

**7.05 LOTTO CINQUE - Terreno agricolo censito al F. 24, p.IIa 64**

➤ **Descrizione del bene**

Il bene esecutato è costituito da un terreno agricolo a **bosco ceduo** si accede da strada podereale dipartente da **Via di Cerreto Maggio n. 40**, comune di Vaglia (FI).

➤ **Dati catastali**

Il bene risulta censito al Catasto Terreni di Vaglia come segue :

- ◆ **bosco ceduo cl. 4**, censito al Foglio **24**, **particella 64**, **mq. 6.190**, **R.D. € 1,60**, **R.A. € 0,96**, per impianto meccanografico dal 17/11/1969.

➤ **Confini** : P.IIa 65, p.IIa 63, p.IIa 102(stessa proprietà), p.103, s.s.a.

➤ **Disponibilità del bene** : Il bene risulta attualmente libero .

➤ **Stima**

**VALORE di MERCATO LOTTO CINQUE** mq. **6.190,00** x € **0,17/mq** = €. **1.050,00**  
Non si è ritenuto di applicare su tale valore commerciale specifiche **detrazioni**, trattandosi di **area boscata**.

**7.06 LOTTO SEI - Terreno agricolo censito al F. 24, p.IIa 21**

➤ **Descrizione del bene**

Il bene esecutato è costituito da un terreno agricolo a **bosco ceduo** si accede da strada podereale dipartente da **Via di Cerreto Maggio n. 40**, comune di Vaglia (FI).

➤ **Dati catastali**

Il bene risulta censito al Catasto Terreni di Vaglia come segue :

- ◆ **bosco ceduo cl. 4**, censito al Foglio **24**, **particella 21**, **mq. 10.780**, **R.D. € 2,78**, **R.A. € 1,67**, per impianto meccanografico dal 17/11/1969.

➤ **Confini** : P.IIa 34, fosso di Balzoni, p.103, s.s.a.

➤ **Disponibilità del bene** : Il bene risulta attualmente libero .

➤ **Stima**

**VALORE di MERCATO LOTTO SEI** mq. 10.780,00 x € 0,17/mq = €. **1.832,60**  
Non si è ritenuto di applicare su tale valore commerciale specifiche **detrazioni**, trattandosi di **area boscata**.

Ritenuto con questo di avere compiutamente espletato l'incarico affidatomi ,  
concludo la presente relazione peritale, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Firenze, 10.08.2021

Il CTU  
**(Arch. Maurizio Conti)**