

TRIBUNALE DI FIRENZE

G.E.: Dott.ssa Laura D'Amelio

R.G.: 536/2016

Parti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. ,

Oggetto:

F

Il sottoscritto Geometra Marco Baldini, con studio in Firenze Piazza Giovanni Antonelli, 2 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al numero 3687/12, nominato dal Giudice Delegato al Fallimento in oggetto in data 16/08/2017 quale perito per le incombenze di descrizione e stima delle quote di beni immobili intestate

L

ra;

PERIZIA DI STIMA

UNITÀ NEGOZIALE N. 1 (foto da 01 a 14)

Ubicazione: Via della Resistenza n.c. 3, Reggello (FI), Frazione Tosi;

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati comune di Reggello (FI) Foglio 7 - particella 46 - subalterno 515;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Localizzazione: complesso edilizio formato da fabbricato su tre livelli, addossato al terreno, avente più ingressi dei quali il principale risulta essere contraddistinto dal civ. 3 di Via della Resistenza, ed adibito alla destinazione ricettiva.

Consistenza: al piano seminterrato, tramite doppio ingresso dalla via delle resistenza si accede ad un locale unico ove trova posizione uno spazio di ricezione e l'accesso all'ascensore. Completano la consistenza la scala di collegamento con il piano superiore ed



un locale cantina con ingresso indipendente dalla strada anzidetta, nel quale è ubicato un piccolo locale impianti asservito all'ascensore. Esternamente allo stesso livello, è presente un cancellino che permette l'accesso pedonale indipendente ad una scala esterna all'edificio, che consente di raggiungere il piano terreno. Al piano terreno, raggiungibile (oltre che dalla rampa esterna anzidetta) attraverso una scala interna, si trova un ampio salone per la consumazione di pasti (ristorante), una cucina oltre tre vani indistinti con aerazione dal prospetto tergale ed un blocco servizi costituito da antibagno e tre locali di servizio/doccia. Completano la dotazione, un'ulteriore scala che conduce al piano superiore, oltre pertinenze, quali disimpegni, ripostiglio ed ascensore al livello.

Al piano primo, la consistenza è riservata alla funzione ricettiva. Sono infatti presenti, 12 moduli organizzati come segue: 6 blocchi ingresso, camera e servizio esclusivo prospicienti il prospetto principale, dotati di balcone, 4 blocchi camera e servizio esclusivo prive di terrazza e prospicienti il prospetto tergale; 2 camere con ingresso e servizio condiviso prive di terrazza e prospicienti il prospetto tergale e laterale; completano la consistenza, un lungo corridoio di collegamento, che raggiunge l'ingresso tergale, oltre a determinare un disimpegno verso il prospetto principale che collega un ripostiglio e l'accesso al piano dell'ascensore oltre a consentire l'accesso ad una terrazza che si affaccia sulla via della Resistenza.

Al livello sottotetto, piano raggiungibile dal disimpegno posto al piano primo, risulta presente un'ampia intercapedine ventilata, non praticabile, ove trovano collocazione le unità esterne dei sistemi di climatizzazione (foto 08) e le ventilazioni forzate provenienti dai servizi igienici che ne sono dotati.

Al medesimo livello del piano primo, accessibili da alcuni spazi esterni di collegamento (camminamenti - foto 10-11-12), sono presenti quattro ripostigli (foto 13-14), aventi funzione di deposito per l'attività ricettiva e per lo stoccaggio di attrezzi per la cura degli spazi verdi prossimi al fabbricato.



Tipologia costruttiva: l'immobile è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Le finiture interne risultano essere con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e finite a velo con imbiancature di vari colori, gli infissi interni ed esterni sono in legno. Si rileva la presenza di una serranda taglia-fuoco a chiusura del passavivande che collega la cucina alla sala avventori.

identificazione catastale:

_____ P.lla 46 sub. 515 cat. D/2 cl. -
R.C. Euro 11.130,00 per classamento della variazione 129448 del 11/04/2002. La consistenza attuale perviene per trasformazione di quella già risultante sulla P.lla 46. Ai soli fini storici, si precisa come alla definizione attuale si pervenga dopo la differente rappresentazione e successiva soppressione dei subalterni originari da 1 a 6 e da 500 a 514 successivi, sino al riaccorpamento nel sub. 515 attuale. Con accorpamento delle p.lle 46, 361, 422, 424, 425, 426 a costituire l'attuale resede di pertinenza.

Provenienza: alla attuale proprietà si perviene in forza di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze, Rep. 6 _____ e di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze, Rep. 7 _____ del 30/05/2001, dalla precedente proprietà _____ a; a quest'ultima il bene era pervenuto in forza di Successione Ereditaria N. _____ Vol. _____ del 16 _____ per riunione della quota della _____

Confini: viabilità Pubblica (via della Resistenza), prop. _____ (P.lla 50), prop. _____ (P.lla 47), prop. _____ (P.lla 497), prop. _____ (P.lla 581); s.s.a.

UNITÀ NEGOZIALE N. 2 (foto 18)

Ubicazione: Via della Resistenza s.n.c, Reggello (FI), Frazione Tosi

Identificazione catastale: Catasto Terreni comune di Reggello (FI) Foglio 7 - particella 594 - di mq catastali 925.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Localizzazione: terreno agricolo di forma irregolare posto in Comune di Reggello (FI), Località Tosi, a valle della via della Resistenza, con accesso attraverso prossima viabilità vicinale denominata "lievita".

Consistenza: il Terreno in declivio, appare essere costituito dal fronte sottoscarpa della viabilità, risulta avere una consistenza di circa 925 mq dei quali buona parte in forte pendenza. Si precisa come sul posto, la viabilità originaria sia stata modificata a favore di un percorso che si sviluppa lungo la particella per circa metà della sua lunghezza (foto 18), preferendosi al percorso originario avente maggiore pendenza, oggi apparentemente dismesso.

Tipologia costruttiva: il terreno avente cultura seminativo, appare incolto ed occupato da una strada bianca in condizioni di manutenzione sufficiente.

Identificazione catastale: L. _____
_____) - Fg. 7 P.Ila 594 cat. Seminativo Arborato cl. 4 R.D. Euro
1,67 R.A. Euro 1,43.

Provenienza: alla attuale proprietà si perviene in forza di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze, Rep. _____ del _____ e di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze, Rep. _____ del _____, dalla precedente proprietà F _____ quest'ultima il bene era pervenuto in forza di Successione Ereditaria N. _____ /ol. _____ del 16/11/1992, per riunione della quota della _____

Confini: viabilità Pubblica, prop. _____ (P.Ila 598), prop. _____ (P.Ila 511), Viabilità Vicinale; s.s.a.

UNITÀ NEGOZIALE N. 3 (foto da 15 a 17)

Ubicazione: Via della Resistenza s.n.c, Reggello (FI), Frazione Tosi

Identificazione catastale: Catasto Terreni comune di Reggello (FI) Foglio 7 - particella 596 - di mq catastali 736



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Localizzazione: terreno agricolo di forma irregolare posto in Comune di Reggello (FI), Località Tosi, a monte della via della Resistenza, con accesso attraverso cancellino pedonale accessibile dalla medesima Via della Resistenza.

Consistenza: il terreno in declivio, appare essere costituito da fronte di monte sulla viabilità, la consistenza attuale, risultante pari a 736 mq catastali risulta accogliere un manufatto posto in prossimità della strada probabilmente utilizzato come basamento di deposito GPL (foto 17).

Si precisa come sul posto, siano presenti alcuni muri di sostegno coerenti con la presenza dei terrazzamenti reciprocamente collegati per la presenza di una scala in ferro, vetusta ed in condizioni di manutenzione insufficienti ed un manufatto in legno e metallo, avente la funzione di piscina. La stessa appare in condizioni di degrado evidenti, tali da renderne impedito l'accesso per motivi di sicurezza.

Tipologia costruttiva: il terreno avente cultura seminativo, appare incolto ed occupato da un manufatto in avanzato stato di degrado. La porzione è raggiungibile dalla strada attraverso passaggio pedonale e da un accesso al piano collegato al resede tergaie.

Identificazione catastale: _____ ; C. _____

_____ t. Seminativo Arborato

cl. 4 R.D. Euro 1,67 R.A. Euro 1,43

Provenienza: alla attuale proprietà si perviene in forza di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze,

Rep. _____ el _____ /2001 e di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze, Rep. 7 _____ el _____

_____ , dalla precedente proprietà _____ ;st'ultima il _____

bene era pervenuto _____ per _____

riunione della quota _____

Confini: viabilità Pubblica, stessa proprietà, prop. _____ (plla 497),

prop. _____ (plla 581); s.s.a.



UNITÀ NEGOZIALE N. 4 (foto 19-20)

Ubicazione: Piazza Luigi Cadorna s.n.c, Reggello (FI), Frazione Tosi

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati comune di Reggello (FI) Foglio 7 - particella 54

sub. 1 – di mq catastali 36

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Localizzazione: porzione di fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Reggello (FI), Località Tosi, con accesso da passaggio a comune, dalla Piazza Cadorna, in particolare la porzione al piano seminterrato posta sull'angolo Est del fabbricato stesso.

Consistenza: la porzione risulta costituita da due vani (40 mq catastali) muniti di piccole finestre prospicienti il passaggio a comune con altre porzioni.

Tipologia costruttiva: il fabbricato, di epoca remota, risulta essere costituito da murature in pietra e solai in legno.

Identificazione catastale:

7 P.IIa 54 sub. 1 cat. C/2 cl. 1 R.C.

Euro 91,10

Provenienza: alla attuale proprietà si pervien

f Atto Not. Elena Cantucci di Firenze,

30 dalla precedenti

bene era pervenuto in

riunione della quota d

Confini: stessa proprietà su più lati, prop. XXXXXXXXXX

UNITÀ NEGOZIALE N. 5 (foto 21)

Ubicazione: Piazza Luigi Cadorna s.n.c, Reggello (FI), Frazione Tosi

Identificazione catastale: Foglio 7 - particella 54 sub. 2 – di mq catastali 23

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Localizzazione: porzione di fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Reggello

(FI), Località Tosi, con accesso da scala esclusiva, dalla Piazza Cadorna, in particolare la porzione al piano terreno posta sull'angolo Est del fabbricato stesso.

Consistenza: la porzione risulta costituita da un unico vano (23 mq catastali) munito di finestre prospicienti il prospetto tergale del fabbricato.

Tipologia costruttiva: il fabbricato, di epoca remota, risulta essere costituito da murature in pietra e solai in legno.

Identificazione catastale: l

Fg. 7 P.la 54 sub. 2 cat. C/2 cl. 2 R.C.

Euro 50,04.

Provenienza: alla attuale proprietà si perviene in forza di Atto Not.

Ji Atto Not.

31 alla precedente proprietà

bene era pervenuto in forza di :

riunione della quota della

Confini: stessa proprietà su più lati, prop

UNITÀ NEGOZIALE N. 6 (foto da 22 a 26)

Ubicazione: Piazza Luigi Cadorna civ. 14, Reggello (FI), Frazione Tosi

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati comune di Reggello (FI) Foglio 7 - particella 58 sub. 7 – di mq catastali 106.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Localizzazione: porzione di fabbricato di remota costruzione posto in Comune di Reggello (FI), Località Tosi, con accesso da ingresso a comune, dalla Piazza Cadorna. Ed in particolare la porzione ai piani primo e secondo posta sull'angolo Est del fabbricato.

Consistenza: la porzione risulta costituita da tre vani compresa la cucina al piano primo ove



completa la consistenza una piccola terrazza, tre ulteriori vani oltre terrazza e locale wc, al piano secondo, risultano raggiungibili da scala interna.

Tipologia costruttiva: il fabbricato, di epoca remota, risulta essere costituito da murature in pietra e solai in legno.

Identificazione catastale:

35 - Fg. 7 P.IIa 58 sub. 7 cat. A/4 cl. 3 cons.

6,5 vani catastali R.C. Euro 520,33.

Provenienza: alla attuale proprietà si perviene in forza di Atto Not. F

Rep. di Atto Not. Elena Cantucci di Firenze, el
dalla precedente proprietà

bene era pervenuto in forza di f

riunione della quota della

Confini: stessa proprietà, parti a comune, prop. [REDACTED]

POSIZIONE IPOTECARIA

ISCR. Centrobanca del 06/02/1990 num. R.P. 664

ISCR. Banca Commerciale del 30/07/1993 num. R.P. 3413

ISCR. B.N.Lavoro del 20/11/1995 num. R.P. 5485

ISCR. M.P.Siena del 15/06/2001

(vedi documento in aggiornamento)

POSIZIONE URBANISTICA / PERMESSI EDILIZI REPERITI

Unità Negoziale 1 – intero fabbricato e pertinenze; Via della Resistenza civ. 3 – Reggello (FI)

Loc. Tosi.

Edificazione in forza di Licenza di Costruzione 19 del 03/10/1964, per la costruzione di tre livelli a destinazione residenziale e laboratorio. In seguito alla realizzazione dell'immobile, risulta rilasciata la Licenza di Agibilità 19/63 del 09/09/1965. Si precisa che i piccoli corpi di



fabbrica oggi presenti sul fronte tergale del fabbricato (peraltro graficizzati sulla mappa catastale), non risultano indicati negli elaborati grafici relativi al progetto originale.

In forza alla Licenza di Costruzione 22 del 05/03/1974, sono stata apportate modifiche al fabbricato per la riorganizzazione della porzione a destinazione residenziale.

In forza alla Concessione Edilizia 32 del 23/04/1979, è stato eseguito cambio di destinazione detta porzione del fabbricato a destinazione Laboratorio, per lo svolgimento della attività di ristorazione.

Viene acquisita la Licenza per lo svolgimento della attività ricettiva nel fabbricato in via della Resistenza, 3, documento che reca numero 04/95, classificato in data 07/04/1995.

Ulteriori modifiche alla distribuzione interna, risultano eseguite in forza di CILA P.E. 17246 del 14/07/2011 i lavori risultano svolti dal conduttore pro-tempore, con assenso della società proprietaria. La distribuzione prevista risulta solo parzialmente realizzata, vengono infatti mantenute alcune tramezzature all'interno del blocco dei servizi al piano terreno, inoltre sono presenti alcune imprecisioni nella graficizzazione della distribuzione interna. Non risulta inoltrata alcuna variazione catastale in aggiornamento della planimetria in atti, coerente con la distribuzione di progetto.

Unità Negoziale 2 – terreno Agricolo; Via della Resistenza s.n.c. – Reggello (FI) Loc. Tosi.

Per tale unità non è stata reperita documentazione di sorta presso i competenti archivi pubblici.

Unità Negoziale 3 – terreno Agricolo; Via della Resistenza s.n.c. – Reggello (FI) Loc. Tosi.

In data 28/02/1995 P.E. 320 prot. 4454, è stata inoltrata richiesta di Condono Edilizio per la realizzazione di una piscina. La pratica, definita sotto il profilo urbanistico, risulta giacente presso l'ufficio e soggetta alla corresponsione dell'oblazione per un importo pari ad € 193,15 e del saldo oneri pari ad € 923,10. A parere del sottoscritto C.T.U., una volta definita la pratica di condono risulterà comunque necessario provvedere ad eseguire un intervento di



adeguamento sismico delle strutture in funzione della effettiva utilizzazione delle medesime.

La posizione planimetrica rispetto al fabbricato, presente sugli elaborati, è solo indicativa e sarà definita in sede di aggiornamento catastale, con l'inserimento in mappa (Tipo Mappale) e la conseguente redazione della planimetria catastale.

Unità Negoziale 4 – locale di deposito; Piazza Luigi Cadorna s.n.c. – Reggello (FI) Loc.Tosi.

Porzione di fabbricato di remota costruzione antecedente l'anno 1942; in stato di manutenzione sufficiente, per il quale non sono stati reperiti permessi edilizi. La consistenza risulta già sommariamente graficizzata nella planimetria d'impianto (risalente al 1939) che riporta la presenza di un tramezzo oggi non presente.

Unità Negoziale 5 – locale di deposito; Piazza Luigi Cadorna s.n.c. – Reggello (FI) Loc. Tosi.

Porzione di fabbricato di remota costruzione antecedente l'anno 1942; in stato di manutenzione buono, per il quale non sono stati reperiti permessi edilizi.

Unità Negoziale 6 – piccolo Appartamento; Piazza Luigi Cadorna s.n.c. – Reggello (FI) Loc. Tosi.

Porzione di fabbricato di remota costruzione antecedente l'anno 1942; oggetto delle opere necessarie all'installazione dell'impianto termico con opere descritte nella DIA 4431 del 21/02/2002.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE

Le porzioni immobiliari oggetto del trasferimento, risultano derivate da contesti edili di vecchia edificazione. Per quanto relativo le porzioni di remota costruzione, che non sono state interessate da interventi edilizi, la valutazione della corrispondenza ai grafici è stata eseguita utilizzando le planimetrie catastali, mentre per quanto attiene le unità immobiliari che hanno subito importanti modifiche, oppure che sono state edificate in forza di permessi edilizi recenti, il confronto è stato effettuato con gli ultimi disegni reperiti.

Si rilevano tuttavia le seguenti peculiarità considerate non rilevanti ai fini del trasferimento. Le



porzioni alle quali ci si riferisce, possono essere sinteticamente elencate come segue:

A) spazio sottotetto nel fabbricato ricettivo, raggiungibile tramite un passaggio dal piano

primo, attrezzato con una scala a chiocciola;

B) cavedio a monte del piano terreno, nel fabbricato ricettivo, determinato dalla posizione del

fabbricato rispetto al terreno di sedime;

C) passaggi aerei/terrazzamento al piano primo, nel fabbricato ricettivo, pavimentazione dei

percorsi a monte del fabbricato;

D) piscina e pavimentazioni insistenti sul terreno prossimo al fabbricato ricettivo. Le stesse,

oggetto di richiesta di condono, appaiono prive del relativo rilascio e necessitano sia di

opportuni adeguamenti statici come di una corretta rappresentazione catastale;

E) basamento del presunto deposito GAS/GPL, insistente sul terreno a fianco del fabbricato

ricettivo. Tale manufatto, appare presente lungo al viabilità avendo tuttavia perso la propria

funzione;

F) differente percorso della viabilità vicinale, insistente sulla porzione di terreno a valle della

Via della Resistenza, oggi sviluppata secondo un percorso che occupa gran parte della

consistenza agricola e che congiuntamente alla presenza della scarpata naturale a sostegno

della strada, impedisce, di fatto, la vocazione agricola dell'appezzamento.

VALORE DI COMMERCIO

Il criterio per la valutazione di tale bene dovrà essere quello della comparazione con immobili

aventi caratteristiche simili, ubicati nella stessa zona. Tali valori sono ricavati dai dati

dell'Osservatorio per il Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio eventualmente e

corretti sulla base di indagini economiche esperite sul posto, oltre che raffinati con

l'applicazione di coefficienti riduttivi per lo stato di manutenzione generale del singolo

immobile o dell'intero fabbricato. Di seguito si riporta la tabella relativa alla zona di Reggello,

ove ricadono gli immobili in oggetto.



VALORI O.M.I.

Il calcolo del valore di tale immobile sarà ricavato dal valore per unità di misura moltiplicato per la superficie convenzionale. Il valore per unità di misura viene calcolato sommando al valore della superficie residenziale il valore degli elementi accessori quali resede, parti comuni ecc. La superficie convenzionale sarà ottenuta moltiplicando le superfici accessorie per i coefficienti di riduzione in modo che si possa poi moltiplicare tale superficie per il valore della unità di misura

Quale riferimento economico O.M.I., si prende a campione l'area extraurbana a sud dell'abitato di Reggello, denominata "Saltino/Vallombrosa/Donnini". Riferite alla data del 01/2018.

I valori di riferimento, utilizzabili, si riferiscono alla destinazione Commerciale ed a quella Residenziale, risulta infatti come la destinazione Direzionale sia indisponibile e quella produttiva difficilmente paragonabile ai beni oggetto della valutazione.

Provincia: FIRENZE - Comune: REGGELLO

Fascia/zona: Extraurbana/resto del territorio – Saltino – Vallombrosa – Pietrapiana - Donnini

Codice di zona: R2 Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie		
(L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)					
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,4	5	N
Box	NORMALE	550	800	L	2,3	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	4,3	6,4	N

Provincia: FIRENZE

Comune: REGGELLO

Fascia/zona: Extraurbana/resto del territorio – Saltino – Vallombrosa – Pietrapiana - Donnini



Codice di zona: R2 Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Commerciale

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N)

Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N)

Min Max Min Max

Magazzini NORMALE 400 700 L 2,1 3,7 N

Provincia: FIRENZE Comune: REGGELLO

Fascia/zona: Extraurbana/resto del territorio – Saltino – Vallombrosa – Pietrapiana - Donnini

Codice di zona: R2 Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Superficie (L/N)

Valori Locazione (€/mq x mese) Superficie (L/N)

Min Max Min Max

Capannoni industriali NORMALE 400 600 L 1,8 2,7 N

Laboratori NORMALE 400 700 L 2,1 3,7 N

Per quanto relativo il reperimento dei VALORI AGRICOLI MEDI relativi a terreni aventi destinazione seminativo irriguo, gli stessi per la Regione Toscana, Annualità 2017, sono riferiti alla Regione Agraria seconda e computano Euro 12.097,00 per Ha ovvero un valore unitario pari a circa Euro 1,21 per mq. Applicato ai fini del presente documento tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che affliggono le porzioni di territorio.

INDAGINE CONOSCITIVA

Per la correzione dei valori di comune commercio, si sono eseguiti sopralluoghi ed indagini al fine di conoscere il valore di scambio e l'effettivo perfezionamento i scambi riferiti a beni simili a quelli descritti. Date le condizioni stagnanti del mercato, la mancanza di trasferimenti all'interno dell'area di riferimento, il permanere di una bassa richiesta di disponibilità ricettive



nella zona, si considera congrua la situazione economica rilevata nel primo semestre 2018, considerando tali valori ancora in trend negativo e valutando il mancato abbattimento degli stessi, un impegno al massimo realizzo economico. Per quanto relativo la consistenza a destinazione ricettiva, la stessa viene paragonata alla destinazione residenziale opportunamente corretta, tenuto conto del potenziale offerto dalla ampia consistenza presente nel fabbricato, dalle connotazioni dello stesso ed al contempo dall'impegno economico derivato dal differente utilizzo o trasformazione delle superfici. Per quanto riguarda i locali di deposito, gli stessi, saranno trattati sulla base dei valori riscontrati per locali commerciali, per la valutazione sarà comunque influente lo stato di manutenzione degli stessi. Infine, per quanto relativo alla consistenza residenziale, la stessa, visto lo stato di manutenzione e la posizione centrale rispetto all'abitato, sarà valutata sulla base del valore medio riscontrato per i trasferimenti.

Calcolo Superficie Convenzionale e Valore Unità Negoziale 1 – Intero fabbricato e pertinenze; Via della Resistenza civ. 3 Loc. Tosi.

Calcolo del valore per unità di misura: il valore di compravendite di immobili con caratteristiche simili nella zona non appare reperibile entro un arco di tempo utile al confronto, si procede quindi ad una valutazione della consistenza commerciale del bene ed all'applicazione del valore massimo per la zona relativo alla destinazione residenziale, corretto in funzione della funzione degli spazi computati. Per quanto relativo gli spazi di pertinenza, gli stessi, dopo attenta valutazione della necessità di manutenzione e dopo aver valutato la presenza di manufatti su tali spazi, viene considerata quale incremento funzionale di quella principale.

P1 [principale] 26,30 x 12,50 = 328,75 x 1,0 = 328,75 mq

P1 [balconi] 25,70 x 1,20 = 30,84 x 0,1 = 3,08 mq

PT [principale] 26,30 x 12,50 = 328,75 x 1,0 = 328,75 mq



PT [cavedio]	$2,20 \times 26,50 = 58,30 \times 0,1 = 5,83 \text{ mq}$
PT [annessi/rip. esterni]	$= 15,50 \times 0,35 = 5,43 \text{ mq}$
PS [ingresso]	$5,70 \times 10,30 + 1,60 \times 7,20 = 70,23 \times 1,0 = 70,23 \text{ mq}$
PS [cantina]	$5,10 \times 4,40 = 22,44 \times 0,6 = 13,46 \text{ mq}$
TOTALE mq. 755,55 = 755,00 mq c.t.	
Pertinenze/resedi esterni valutati a corpo in misura del 2% pari a 15,00 mq	
Il valore di compravendite di immobili con caratteristiche residenziali, nella zona risulta, compreso tra i 400,00 €/mq ed i 700,00 €/mq. Per l'immobile in oggetto, in considerazione delle sua destinazione turistico-ricettiva, si ritiene congruo incrementare del 50% il valore massimo individuato per le unità residenziali, talché si avrà:	
superficie convenzionale mq. 770,00 X €/mq. 1.050,00 = €. 808.500,00 che si assume in cifra tonda in €. 810.000,00.	
Calcolo Superficie Convenzionale e Valore Unità Negoziale 2 – Terreno Agricolo; Via della Resistenza s.n.c. Loc. Tosi.	
<i>Calcolo del valore per unità di misura:</i> il valore di compravendita di terreni con caratteristiche simili nella zona non appare reperibile. Si procede quindi ad applicare il valore Agricolo Medio 2017 per la coltura risultante su classamento catastale (seminativo arborato), rilevando inoltre l'assenza di vocazione colturale dello spazio oggetto di stima.	
Per quanto sopra riportato il valore del terreno risulta :	
Superficie convenzionale mq. 925,00 X €/mq. 1,21 = €. 1.119,25 = € 1.000,00 in c.t.	
Calcolo Superficie Convenzionale e Valore Unità Negoziale 3 – Terreno Agricolo; Via della Resistenza s.n.c. Loc. Tosi.	
<i>Calcolo del valore per unità di misura:</i> il valore di compravendite di terreni con caratteristiche simili nella zona non appare reperibile. Si procede quindi ad applicare il valore Agricolo Medio 2017 per la coltura risultante su classamento catastale (seminativo arborato), rilevando inoltre	



l'assenza di vocazione colturale dello spazio oggetto di stima.

Per quanto sopra riportato il valore del terreno risulta :

Superficie convenzionale mq. 736,00 X €/mq. 1,21 = € 890,56 = 1.000,00 in c.t.

Calcolo Superficie Convenzionale e Valore Unità Negoziale 4 – Locale di deposito;

Piazza Luigi Cadorna s.n.c, Reggello, Frazione Tosi.

La consistenza, per la U.I.U. viene desunta dal classamento catastale in atti.

Calcolo del valore per unità di misura: il valore di compravendite di immobili con caratteristiche simili nella zona risulta compreso tra i 400,00 €/mq ed i 700,00 €/mq. Essendo l'immobile in oggetto ubicato ad un piano seminterrato e in condizioni di manutenzione sufficienti, si adotterà una valutazione minima.

Per quanto sopra riportato il valore dell'immobile risulta :

Superficie convenzionale mq. 36 X €/mq. 400,00 = € 14.400,00 = € 15.000,00 in c.t.

Calcolo Superficie Convenzionale e Valore Unità Negoziale 5 – Locale di deposito;

Piazza Luigi Cadorna s.n.c, Reggello, Frazione Tosi.

La consistenza, per la U.I.U. viene desunta dal classamento catastale in atti.

Calcolo del valore per unità di misura: il valore di compravendite di immobili con caratteristiche simili nella zona risulta compreso tra i 400,00 €/mq ed i 700,00 €/mq. Essendo l'immobile in oggetto ubicato al piano terreno e in condizioni di manutenzione sufficienti, si adotterà una valutazione media.

Per quanto sopra riportato il valore dell'immobile risulta :

Superficie convenzionale mq. 23 X €/mq. 550,00 = € 12.650,00 = 13.000,00 in c.t.

Calcolo Superficie Convenzionale e Valore Unità Negoziale 6 – Piccolo Appartamento;

Piazza Luigi Cadorna s.n.c, Reggello, Frazione Tosi.

La consistenza, per la U.I.U. viene desunta dal classamento catastale in atti.

Calcolo del valore per unità di misura: il valore di compravendite di immobili con



caratteristiche simili nella zona risulta compreso tra i 950,00 €/mq ed i 1.400,00 €/mq.

Essendo l'immobile in oggetto ubicato ai piani primo e secondo, in condizioni di manutenzione sufficienti ma con una non buona disposizione funzionale interna, si adotterà una valutazione prossima al valore minimo.

Per quanto sopra riportato il valore dell'immobile risulta :

Superficie convenzionale mq. 106 X €/mq. 1.000,00 = €. 106.000,00 = 110.000,00 in c.t.

Quanto sopra per un totale complessivo di € 950.000,00 (euro novecentocinquantamila/00).

Tanto si è relazionato in adempimento all'incarico conferito, confidando di aver risposto esaurientemente al quesito formulato; si resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Firenze, 06/11/2018

il CTU

allegati:

1. *nomina C.T.U.;*
2. *planimetria catastale unità negoziale 1;*
3. *visura catastale unità negoziale 1;*
4. *visura catastale unità negoziale 2;*
5. *visura catastale unità negoziale 3;*
6. *estratto di mappa unità negoziali 2 e 3;*
7. *planimetria catastale unità negoziale 4;*
8. *visura catastale unità negoziale 4;*
9. *planimetria catastale unità negoziale 5;*
10. *visura catastale unità negoziale 5;*
11. *planimetria catastale unità negoziale 6;*
12. *visura catastale unità negoziale 6;*
13. *inserto fotografico (n° 26 immagini);*



Stampa circolare professionale con il nome MARCO BALDINI e la professione GEOMETRA. Sotto la stampa è presente una firma manoscritta e il nome stampato "geom. Marco Baldini".

