



# TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. TURTURRO ANDREA

CUSTODE:

DOTT.MATTEO ROSSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**LUISA SESSA**

CF:SSLSU54E66A294Z

con studio in AREZZO (AR) VIA ISONZO 33/3

telefono: 3339551025

email: [luisasessa@alice.it](mailto:luisasessa@alice.it)

PEC: [l.sessa@archiworldpec.it](mailto:l.sessa@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** capannone artigianale a PRATOVECCHIO LOCALITA' SAN DONATO PIANO TERRA S.N. per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### RELAZIONE DESCRITTIVA FABBRICATO

L'edificazione del fabbricato si colloca nel comune di Pratovecchio (Ar) oggi Pratovecchio Stia in località "Ciotena" ed interessa un fabbricato catastalmente ricadente nel Foglio 74 particella 13 in testa al [REDACTED], nato a Roma il 20/03/1962 facente parte oggi in eredità giacente in quanto il proprietario è deceduto.

La proprietà comprende inoltre altri terreni agricoli per una consistenza complessiva di Ha.09.62.10, comprensivi dell'aria di incidenza del fabbricato.

L'area su cui insiste il fabbricato, risulta classificata nel vigente strumento urbanistico, come zona agricola E.

L'immobile risulta essere stato edificato a seguito di regolare Concessione edilizia n.72/92 del 16/06/1993, prorogata fino al 16/06/1997 e successiva variante in corso d'opera n. 5365 del 24/02/1998 prorogata fino al 24/08/1998.

Relativamente alla costruzione ed ai relativi terreni agricoli risulta essere stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi dell'art.9 della L.R. n.10/79 i cui impegni risultano essere decaduti a far data dal 16 giugno 2008.

Il progetto originario di cui alla Concessione edilizia n.71/92, prevedeva la costruzione di un annesso agricolo a servizio di un'azienda agricola secondo le modalità disciplinate dal Piano di Utilizzo Aziendale espressamente approvato dalla Giunta esecutiva della Comunità Montana del Casentino.

In particolare l'edificio in progetto, edificato in legno e acciaio, prevedeva la realizzazione ex novo di un manufatto a pianta rettangolare delle dimensioni di m.14,10 di larghezza per m.28,20 di lunghezza con un'altezza massima di circa m.7,00 con copertura a 45 gradi estesa sino a terra a delimitazione di tre locali principali da destinare a rimessa, magazzino e deposito, nonché da un locale ufficio integrato da un servizio igienico; nei due fronti laterali, per tutta la lunghezza del fabbricato, si prevedeva l'inserimento di serre per coltivazioni orto-Floro-vivaistica con copertura in materiale trasparente.

I parametri edilizi risultavano i seguenti:

Superficie utile complessiva locali principali: mq.216,65

Superficie coperta complessiva del fabbricato.mq.387,72

Volume complessivo del fabbricato:mq.1.265,58

Successivamente all'inizio dei lavori per la realizzazione del manufatto sopra descritto, si è realizzata una variante in corso d'opera che principalmente seppure in maniera limitata, ha inciso sull'aspetto architettonico della costruzione.

Detta variante in corso d'opera è stata regolarmente legittimata dal rilascio della Concessione Edilizia n. 5365 del 24/02/1998 che, a seguito di richiesta di successive proroghe ha mantenuto la sua validità fino al giorno 24/08/2008.

Il 13/08/2008 prot. 7845 ctgXclasse IV fasc. viene dato parere favorevole per la trivellazione di un pozzo artesiano ad uso domestico sulla particella 121 foglio74.

Per tale progetto è stata fatta una relazione geomorfologica, dopo tutti i rilievi del caso, dal Dott.Nicola Giovannini Geologo.

In particolare le modifiche apportate in occasione del suddetto atto abilitativo di trasformazione di parte dell'edificio in abitativo, risultavano quelle di seguito descritte:

- Raddoppio interasse delle capriate, da 2 a 4 metri con l'utilizzo di legname resinoso da carpenteria e non lamellare; inserimento di pilastro centrale di appoggio della catena;
- Sostituzione, nella parte finale della costruzione, della tipologia della capriata a 45 gradi con un avancorpo coperto a terrazza e privo della serra laterale, con contestuale ridimensionamento in lunghezza;
- Realizzazione di un abbaino sul prospetto sud a livello del soppalco, integrato da terrazzino; -Spostamento a sud della viabilità del resede pertinenziale a seguito della forte pendenza del terreno sul lato nord;
- Sostituzione della porta carrabile posta sui lati est e ovest con due porte affiancate; modifica dettata dall'inserimento del pilastro centrale e delle controventature;
- spostamento degli accessi pedonali sulla parte centrale dell'edificio con struttura a capriata;
- eliminazione di tutte le tramezzature interne;
- spostamento e ridimensionamento dei lucernari;
- sostituzione delle finestre interne con porta-finestre fisse ed apribili.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di ulteriori modifiche sia rispetto alla Concessione edilizia originale, sia alla successiva variante in corso d'opera, Sanate con Concessione in Sanatoria n.4330/2009 che risultano essere stati eseguiti per gli elementi strutturali, prima della data di entrata in vigore dell'Ordinanza per le zone sismiche di nuova classificazione (anno 2005); le ultime

opere eseguite, su menzionate, risalgono a data antecedente la scadenza dell'ultima proroga rilasciata.

La parte centrale tamponata dell'annesso agricolo è stata ristretta (da 8,45m a m 7,40) per tutta la sua lunghezza; al fine di migliorare la controventatura dell'edificio e per rendere tutta la struttura più stabile, sono state posizionate due travi sui lati est ed ovest, perpendicolari all'orditura delle capriate strutturali.

Al piano terra si evidenziano leggere modifiche riguardanti le aperture di porte e finestre; le serre laterali sono state trasformate in logge aperte e risultano delimitate da travi e travetti in legno con sovrastanti copertura in parte in materiale plastico e parte in vetro.

La terrazza al piano primo sul lato ovest, è stata coperta in maniera del tutto simile alla restante parte dell'edificio e si estende, a pianta triangolare, verso la nuova trave di controventatura in modo da formare una semi piramide in acciaio da tamponare in seguito con elementi di vetro; nella terrazza sul lato sud è stata costruita una struttura in ferro che servirà da supporto ad un tamponamento in vetro.

Lo sviluppo della strada perimetrale di servizio, risulta leggermente modificato, sia in pianta che in quota, sul fronte sud-ovest, a margine della loggia, è stata ricavata una cisterna interrata per la raccolta, finalizzata al riutilizzo delle acque piovane.

A monte dell'edificio, sul lato nord, è stato installato un manufatto tecnologico per l'alloggiamento di cisterne di accumulo di acqua a futuro servizio del fabbricato in oggetto.

Esiste poi una ristrutturazione con parziale cambio di destinazione da magazzino ad abitazione dell'immobile inoltrata il 23/09/2011 con protocollo n.8144 al comune di Pratovecchio e SCIA ai sensi della legge n.122 del 30/07/2010, e dalla art.79 comma 2 lettera D della legge regionale n.01/2005 del 27/01/2005. In pari data viene concessa e approvata, la rateizzazione degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione mediante polizza fidejussoria con successivi versamenti della prima rata nel settembre 2011 e l'ultima nel settembre 2014.

I lavori per la ristrutturazione consistono nella riorganizzazione interna del fabbricato, costituito da strutture orizzontali e verticali lignee e travi di copertura in essenza di larice.

Il progetto prevedeva un parziale cambio di destinazione del piano terra, i locali sono realizzati con pareti prefabbricate in legno coibentate ed intonacate, le pavimentazioni sono realizzate con liste di legno di larice.

Al piano terreno è presente un ingresso - soggiorno, una cucina una camera e un bagno.

Nel prospetto lato nord è stata chiusa una finestra ed è stata realizzata una porta finestra di accesso al soggiorno, nel prospetto sud, le aperture sempre sul

soggiorno sono state ampliate e nel prospetto ovest da una porta finestra è stata costruita una finestra più adatta all'estetica dell'edificio in oggetto.

Nei locali corridoio e bagno è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso, tutti i materiali messi in opera sono stati trattati con materiali ignifughi.

Gli impianti sia termo elettrici che idraulici sono stati revisionati a norma della 46/90 con inoltre all'Ufficio tecnico comunale della documentazione di rito.

Per quanto riguarda la rete fognaria e l'approvvigionamento idrico, come dalla Relazione asseverata del progettista geom. Alessandro Fani, allegata alla ristrutturazione de quo, risulta e cito testualmente perché non è stato possibile la verifica puntuale da parte di codesto CTU sia per le condizioni dell'immobile che della vegetazione esterna dell'edificio, che risulta abbandonato da molti anni e dalla posizione interrata dell'impianto di smaltimento rifiuti. Comunque la parte abitativa, come da suppellettili ed effetti personali del debitore, risultava utilizzata, prima della sua morte, quindi anche il servizio igienico e gli altri scarichi erano in funzione.

Il Geom. Fani in relazione asseverata, riporta che: "l'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, progettato in ottemperanza della legge n.258/00 e successive modifiche o integrazioni è costituito da un depuratore ad ossidazione totale della capacità di smaltimento per n.4 utenti nel quale convogliano tramite una propria fognatura le acque nere del bagno transitate prima in una vasca Imh-off; il depuratore raggiungerà mediante una condotta interrata di m.1,20 sotto il livello del terreno, raggiungerà il fosso delle Gorghe.

Le acque saponose, tramite fognatura apposita convoglieranno in due pozzetti degrassatori. Poi transiteranno in un pozzetto d'ispezione per ricollegarsi alla condotta che porta al fosso sottostante, le acque smaltite dai pluviali convoglieranno direttamente nella condotta dello scarico.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante lo sfruttamento del pozzo privato da sempre in uso alla proprietà".

In conclusione, l'immobile non presenta parti abusive. Tutto è stato approvato e realizzato, relazionato e asseverato da vari tecnici che si sono susseguiti nel tempo. Tutti gli importi sono stati pagati per le urbanizzazioni, costi di costruzione e condono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 163 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN DONATO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 74 particella 163 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LOCALITA' SAN DONATO

PRATOVECCHIO STIA, piano: T

- foglio 72 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe ULIV VIGNET, superficie 5200, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 10,74 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 72 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 17470, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,44 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 72 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 20180, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 18,76 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 72 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 26220, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 18,96 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 74 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 11580, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 9,57 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 74 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4190, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 74 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 9270, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 3,83 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA

**A.1 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto - 2, superficie 26220, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 18,96 €

**A.2 terreno agricolo, composto da ULIVETO VIGNETO, identificato con il numero 3.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 120 (catasto terreni), superficie 5200, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 10,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**A.3 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 4, superficie 17470, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**A.4 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO CLASSE1, superficie 20180, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 18,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**A.5 terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO CLASSE4, superficie 11580, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 9,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**A.6 terreno agricolo**, composto da SEMINATIVO CLASSE5.

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CLASSE5, superficie 4190, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**A.7 terreno agricolo**, composto da seminativo classe5, identificato con il numero Foglio 74 Particella 21.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 182.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 154.870,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>05/06/2025</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'IMMOBILE E' ANCORA IN COSTRUZIONE E TRATTASI DI EREDITA' GIACENTE PER LA MORTE DELL'ESECUTATO \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , PROPRIETARIO ATTUALE DELL'IMMOBILE RIPORTATO IN :

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PRATOVECCHIO STIA(AR) FOGLIO 74 PARTICELLA 163..LOCALITA' SAN DONATO PIANO TERRA, CATEGORIA F3.IN TESTA A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , NATO IL 20/03/1962 A ROMA C.F.(TVNLRD62C20H501S),DECEDUTO IL 13/07/2021.Dati derivanti da:Variazionein soppressione dell'1/01/2014, in atti dal01/02/2014-VARIAZIONE TERRITORIALE LEGGE REGIONALEN.70/2013 PROVENIENTE DAL COMUNE di PRATOVECCHIO ( H008);TRASFERITO AL COMUNEDI PRATOVECCHIO STIA (M329A) -(n.9/2014).

Dati derivanti da:VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/03/2011 in atti dal 15/03/2011(n.024873/2011).

Dati derivanti da :COSTITUZIONE del 25/08/2009 pratica n.AR0160188 in atti dal 25/08/2009 COSTITUZIONE(n.2999.1/2009)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

MUTUO ROGATO DAL NOTAIO PANE FRANCESCO SEDE POPPI(AR)

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/08/2010 a firma di REP ai nn. 15638/2778 di repertorio, registrata il 31/08/2010 a REP ai nn. 56442/14461, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Grava su pratovecchio foglio 74 particella 163 con unità precedente identificata da Foglio 74 Particella 13/B, Pratovecchio Foglio 74 Particella 13 con unità precedente identificata da foglio 74 particella 13/A, Pratovecchio foglio 72 Particella 120, particella 121, particella 130,particella 97,Pratovecchio foglio 74 particella 15, particella 21

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2024 a firma di REP. ai nn. 1374 di repertorio, trascritta il 31/05/2024 ai nn. 9534/7473, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/05/2024 REP.1374 .

La formalità è riferita solamente a grava u Pratovecchio Stia sezione Pratovecchio Foglio 74 Particella 163,Pratovecchio Stia sezione Pratovecchio Foglio 72 particella 120,particella 121,particella 130,particella 97, pratovecchio Stia, sezione Pratovecchio Foglio 74 particella 13, particella 15, particella 21.

Alla data del pignoramento, l'esecutato era già deceduto

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato il 27/06/86 per stilare l'atto di compravendita riporta che i terreni di proprietà [REDACTED] sono inclusi nel Comune di Pratovecchio in zona E.

#### PRATICHE RILASCIATE

In data 26/09/1986 viene rilasciato Certificato dell'assessorato Agricoltura e foreste che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono iscritti all'albo degli imprenditori Agricoli professionali.

In data 2/12/86 viene presentato e approvato in data 13/12 /86 il Piano di sviluppo per la costruzione di annessi agricoli e coltivazione di fondi che ricadono in zona E del PRG del Comune di Pratovecchio e il loro utilizzo dal punto di vista Urbanistico ed Igienico-sanitario, non in contrasto con la normativa allora vigente (come da relazione del tecnico comunale Geom. Egidio Cenni).

In data 7/01/87 la giunta Municipale, delibera ed esprime parere favorevole in merito alla richiesta di contributo presentata dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* intesa ad ottenere le agevolazioni finanziarie in lire 143.680.000 per la costruzione di annessi agricoli e coltivazioni.

In data 16/06/1993 viene approvato il Progetto per la realizzazione di un annesso agricolo da adibire a deposito, magazzino e rimessa nel fondo di proprietà dei fratelli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che si concretizza nella **Concessione n.71/92.**

In data 3/06/96 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e poi in data 12/06/96 Dal Direttore dei lavori Geometra Zampini, viene chiesta una **proroga alla concessione edilizia fino al 16/06/97.**

**In data 14/06/97 prot.5365 viene inoltrata variante in corso d'opera, approvata in data 20/06/97, parte integrante della Concessione n.5365 del 24/02/98.**

**In data 24/06/2000 viene rogato dal Notaio Francesco Pane di Poppi un atto di compravendita da parte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che acquista dal fratello \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la sua quota di ½ di tutti i terreni acquistati precedentemente, su cui si stava edificando l'immobile suddetto.**

**Con questo atto, [REDACTED] diventa proprietario al 100/100**

**In data 18/08/2000 con n. Protocollo 8631, il responsabile del settore tecnico Geom. Cenni, concede un'ulteriore proroga alla concessione edilizia n.71/92, anche per la variante in corso d'opera dal 16/06/1997 al 24/08/2001.**

**In data 22/08/2001 prot.10294, viene concessa altra proroga alla Concessione Edilizia n. 71/92,**

**dal Geom. Cenni fino al 24/08/2003 e poi altra proroga fino al 24/08/2004.**

**In data 29/11/2002 viene stilato un atto unilaterale di obbligo edilizio da parte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ai sensi dell'art.9 della legge regionale Toscana n. 25/1997(controllare).**

In data 18/06/2008 viene inoltrata una (DIA) per la realizzazione di un pozzo ad uso domestico in località Ciotena, dove sorge l'immobile con il pagamento dei diritti di segreteria e istruttori.

In data 2/07/2008 viene chiesto il parere preventivo e rilasciato il 13/08/2008.

In data 15/05/2009 viene inoltrata la pratica con protocollo 4330 per il rilascio del Permesso di costruire con parere favorevole del 18/06/2009 con attestazione di conformità in Sanatoria n.4330/09 con "modifiche della struttura con conseguenti variazioni estetiche e architettoniche dell'immobile di proprietà, mantenendo inalterati gli indici urbanistici part.13 foglio79('), con sanzione di € 1500 versata sul conto corrente del comune.

In data 26/05/2009 viene rilasciato il certificato di idoneità statica dall'ing. Cerini.

In data 23/09/2011 prot.8199 viene inoltrata pratica dal geom. Fanni di: "Ristrutturazione con parziale cambio di destinazione da magazzino ad abitazione "con n. 8144/2011(SCIA).

Viene concessa la rateizzazione degli oneri concessori di urbanizzazione secondaria del costo di costruzione mediante polizza fidejussoria con versamento prima rata in data 09/2011 e l'ultima in data 09/2014

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sezione	Foglio	Particelle	Destinazione Urbanistica
A	72	97	Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata; Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua;
A	72	120	Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata; Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola;
A	72	121	8a: Coltivi appoderati densi e continui; Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata; Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua; Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola;
A	72	130	8b : Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco; Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata; Viabilità;
A	74	13	Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata;

			Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola; 8a: Coltivi appoderati densi e continui;
A	74	15	Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata; Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua;
A	74	21	Ambito del livello "A" di tutela assoluta: area boscata; Ambito del livello "A" di tutela assoluta: protezione dei corsi d'acqua; Ambito del livello "C" di tutela delle aree a prevalente funzione agricola; 8b : Coltivi appoderati a macchia di leopardo interni al bosco;

Le particelle sopraindicate non risultano inserite nel catasto delle aree percorse dal fuoco  
Si precisa che dal giorno 18 /10/2023 sono entrate in vigore le " norme di salvaguardia" a seguito dell 'Adozione del nuovo Piano Strutturale Intracomunale di Vallata ai sensi dell 'art.84 del Piano stesso:"comma 1.

A i sensi dell"art.1 2 del d.p.r. 6 giugno 2001 ,n.380 e dell'art. 103 della LR.10/ 11 / 14, n.65, a far data dalla deliberazione di adozione delle disposizioni del P.S.I.C. e sino all'approvazione dello stesso P.S.I.C. e comunque non oltre tre anni dal provvedimento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PRATOVECCHIO LOCALITA' SAN DONATO PIANO TERRA S.N.

### CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a PRATOVECCHIO LOCALITA' SAN DONATO PIANO TERRA S.N. per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### RELAZIONE DESCRITTIVA FABBRICATO

L'edificazione del fabbricato si colloca nel comune di Pratovecchio (Ar) oggi Pratovecchio Stia in località "Ciotena" ed interessa un fabbricato catastalmente ricadente nel Foglio 74 particella 13 in testa al sig. [REDACTED] nato a Roma il 20/03/1962 facente parte oggi in eredità giacente in quanto il proprietario è deceduto.

La proprietà comprende inoltre altri terreni agricoli per una consistenza

complessiva di Ha.09.62.10, comprensivi dell'aria di incidenza del fabbricato.

L'area su cui insiste il fabbricato, risulta classificata nel vigente strumento urbanistico, come zona agricola E.

L'immobile risulta essere stato edificato a seguito di regolare Concessione edilizia n.72/92 del 16/06/1993, prorogata fino al 16/06/1997 e successiva variante in corso d'opera n. 5365 del 24/02/1998 prorogata fino al 24/08/1998.

Relativamente alla costruzione ed ai relativi terreni agricoli risulta essere stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi dell'art.9 della L.R. n.10/79 i cui impegni risultano essere decaduti a far data dal 16 giugno 2008.

Il progetto originario di cui alla Concessione edilizia n.71/92, prevedeva la costruzione di un annesso agricolo a servizio di un'azienda agricola secondo le modalità disciplinate dal Piano di Utilizzo Aziendale espressamente approvato dalla Giunta esecutiva della Comunità Montana del Casentino.

In particolare l'edificio in progetto, edificato in legno e acciaio, prevedeva la realizzazione ex novo di un manufatto a pianta rettangolare delle dimensioni di m.14,10 di larghezza per m.28,20 di lunghezza con un'altezza massima di circa m.7,00 con copertura a 45 gradi estesa sino a terra a delimitazione di tre locali principali da destinare a rimessa, magazzino e deposito, nonché da un locale ufficio integrato da un servizio igienico; nei due fronti laterali, per tutta la lunghezza del fabbricato, si prevedeva l'inserimento di serre per coltivazioni orto-Floro-vivaistica con copertura in materiale trasparente.

I parametri edilizi risultavano i seguenti:

Superficie utile complessiva locali principali: mq.216,65

Superficie coperta complessiva del fabbricato.mq.387,72

Volume complessivo del fabbricato:mq.1.265,58

Successivamente all'inizio dei lavori per la realizzazione del manufatto sopra descritto, si è realizzata una variante in corso d'opera che principalmente seppure in maniera limitata, ha inciso sull'aspetto architettonico della costruzione.

Detta variante in corso d'opera è stata regolarmente legittimata dal rilascio della Concessione Edilizia n. 5365 del 24/02/1998 che, a seguito di richiesta di successive proroghe ha mantenuto la sua validità fino al giorno 24/08/2008.

Il 13/08/2008 prot. 7845 ctgXclasse IV fasc. viene dato parere favorevole per la trivellazione di un pozzo artesiano ad uso domestico sulla particella 121 foglio74.

Per tale progetto è stata fatta una relazione geomorfologica, dopo tutti i rilievi del caso, dal Dott.Nicola Giovannini Geologo.

In particolare le modifiche apportate in occasione del suddetto atto abilitativo di trasformazione di parte dell'edificio in abitativo, risultavano quelle di seguito descritte:

-Raddoppio interasse delle capriate, da 2 a 4 metri con l'utilizzo di legname resinoso da carpenteria e non lamellare; inserimento di pilastro centrale di appoggio della catena;

-Sostituzione, nella parte finale della costruzione, della tipologia della capriata a 45 gradi con un avancorpo coperto a terrazza e privo della serra laterale, con contestuale ridimensionamento in lunghezza;

-Realizzazione di un abbaino sul prospetto sud a livello del soppalco, integrato da terrazzino; -Spostamento a sud della viabilità del resede pertinenziale a seguito della forte pendenza del terreno sul lato nord;

-Sostituzione della porta carrabile posta sui lati est e ovest con due porte affiancate; modifica dettata dall'inserimento del pilastro centrale e delle controventature;

-spostamento degli accessi pedonali sulla parte centrale dell'edificio con struttura a capriata;

-eliminazione di tutte le tramezzature interne;

-spostamento e ridimensionamento dei lucernari;

-sostituzione delle finestre interne con porta-finestre fisse ed apribili.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi di ulteriori modifiche sia rispetto alla Concessione edilizia originale, sia alla successiva variante in corso d'opera, Sanate con Concessione in Sanatoria n.4330/2009 che risultano essere stati eseguiti per gli elementi strutturali, prima della data di entrata in vigore dell'Ordinanza per le zone sismiche di nuova classificazione (anno 2005); le ultime opere eseguite, su menzionate, risalgono a data antecedente la scadenza dell'ultima proroga rilasciata.

La parte centrale tamponata dell'annesso agricolo è stata ristretta (da 8,45m a m 7,40) per tutta la sua lunghezza; al fine di migliorare la controventatura dell'edificio e per rendere tutta la struttura più stabile, sono state posizionate due travi sui lati est ed ovest, perpendicolari all'orditura delle capriate strutturali.

Al piano terra si evidenziano leggere modifiche riguardanti le aperture di porte e finestre; le serre laterali sono state trasformate in logge aperte e risultano delimitate da travi e travetti in legno con sovrastanti copertura in parte in materiale plastico e parte in vetro.

La terrazza al piano primo sul lato ovest, è stata coperta in maniera del tutto simile alla restante parte dell'edificio e si estende, a pianta triangolare, verso la nuova trave di controventatura in modo da formare una semi piramide in acciaio da tamponare in seguito con elementi di vetro; nella terrazza sul lato sud è stata costruita una struttura in ferro che servirà da supporto ad un tamponamento in vetro.

Lo sviluppo della strada perimetrale di servizio, risulta leggermente modificato, sia in pianta che in quota, sul fronte sud-ovest, a margine della loggia, è stata ricavata

una cisterna interrata per la raccolta, finalizzata al riutilizzo delle acque piovane.

A monte dell'edificio, sul lato nord, è stato installato un manufatto tecnologico per l'alloggiamento di cisterne di accumulo di acqua a futuro servizio del fabbricato in oggetto.

Esiste poi una ristrutturazione con parziale cambio di destinazione da magazzino ad abitazione dell'immobile inoltrata il 23/09/2011 con protocollo n.8144 al comune di Pratovecchio e SCIA ai sensi della legge n.122 del 30/07/2010, e dalla art.79 comma 2 lettera D della legge regionale n.01/2005 del 27/01/2005. In pari data viene concessa e approvata, la rateizzazione degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione mediante polizza fidejussoria con successivi versamenti della prima rata nel settembre 2011 e l'ultima nel settembre 2014.

I lavori per la ristrutturazione consistono nella riorganizzazione interna del fabbricato, costituito da strutture orizzontali e verticali lignee e travi di copertura in essenza di larice.

Il progetto prevedeva un parziale cambio di destinazione del piano terra, i locali sono realizzati con pareti prefabbricate in legno coibentate ed intonacate, le pavimentazioni sono realizzate con liste di legno di larice.

Al piano terreno è presente un ingresso - soggiorno, una cucina una camera e un bagno.

Nel prospetto lato nord è stata chiusa una finestra ed è stata realizzata una porta finestra di accesso al soggiorno, nel prospetto sud, le aperture sempre sul soggiorno sono state ampliate e nel prospetto ovest da una porta finestra è stata costruita una finestra più adatta all'estetica dell'edificio in oggetto.

Nei locali corridoio e bagno è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso, tutti i materiali messi in opera sono stati trattati con materiali ignifughi.

Gli impianti sia termo elettrici che idraulici sono stati revisionati a norma della 46/90 con inoltre all'Ufficio tecnico comunale della documentazione di rito.

Per quanto riguarda la rete fognaria e l'approvvigionamento idrico, come dalla Relazione asseverata del progettista geom. Alessandro Fani, allegata alla ristrutturazione de quo, risulta e cito testualmente perché non è stato possibile la verifica puntuale da parte di codesto CTU sia per le condizioni dell'immobile che della vegetazione esterna dell'edificio, che risulta abbandonato da molti anni e dalla posizione interrata dell'impianto di smaltimento rifiuti. Comunque la parte abitativa, come da suppellettili ed effetti personali del debitore, risultava utilizzata, prima della sua morte, quindi anche il servizio igienico e gli altri scarichi erano in funzione.

Il Geom. Fani in relazione asseverata, riporta che: "l'impianto di smaltimento dei rifiuti liquidi, progettato in ottemperanza della legge n.258/00 e successive modifiche o integrazioni è costituito da un depuratore ad ossidazione totale della

capacità di smaltimento per n.4 utenti nel quale convogliano tramite una propria fognatura le acque nere del bagno transitate prima in una vasca Imh-off; il depuratore raggiungerà mediante una condotta interrata di m.1,20 sotto il livello del terreno, raggiungerà il fosso delle Gorghe.

Le acque saponose, tramite fognatura apposita convoglieranno in due pozzetti degrassatori. Poi transiteranno in un pozzetto d'ispezione per ricollegarsi alla condotta che porta al fosso sottostante, le acque smaltite dai pluviali convoglieranno direttamente nella condotta dello scarico.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante lo sfruttamento del pozzo privato da sempre in uso alla proprietà".

In conclusione, l'immobile non presenta parti abusive. Tutto è stato approvato e realizzato, relazionato e asseverato da vari tecnici che si sono susseguiti nel tempo. Tutti gli importi sono stati pagati per le urbanizzazioni, costi di costruzione e condono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 163 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN DONATO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 74 particella 163 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LOCALITA' SAN DONATO PRATOVECCHIO STIA, piano: T
- foglio 72 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe ULIV VIGNET, superficie 5200, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 10,74 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 72 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 17470, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,44 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 72 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 20180, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 18,76 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 72 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 26220, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 18,96 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 74 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 11580, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 9,57 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 74 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4190, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA
- foglio 74 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 9270, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 3,83 €, indirizzo catastale: PRATOVECCHIO STIA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STIMA DELL'IMMOBILE E DEI TERRENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

Criterio di stima

Il criterio di stima comparativo, non può trovare applicazione nel nostro immobile in quanto non esiste altro immobile simile per un confronto, sia per la sua posizione orografica, in alto, circondato da terreni e boschi, lontano dall'edificato, sia per la sua morfologia e destinazione d'uso.

Non è possibile valutare gli immobili con la capitalizzazione del reddito perché non sono locabili in quanto non completati.

Poiché l'immobile è composto da una parte residenziale e una parte di magazzino. Si è deciso di racchiudere in un unico lotto la proprietà in oggetto, tenendo conto anche dei 7 terreni che si collocano intorno alla struttura per permettere un'agevole vendita all'asta.

Pertanto il valore del lotto sarà dato dalla sommatoria della stima della parte residenziale, stima della parte del magazzino e stima dei sette terreni che fanno parte dell'eredità giacente che circondano il fabbricato.

A base della stima, quindi, sono stati prese le valutazioni OMI relative alla zona in oggetto che prendono in considerazione abitazioni civili di stato normali e magazzini che variano da un minimo di € 750/mq ad un massimo di € 1100/mq per abitazioni di tipo normale.

Poiché l'immobile non è completato ed è stato abbandonato per diversi anni per la morte del proprietario avvenuta nel 2021, non è possibile l'applicazione nemmeno del minimo sia per la residenza che per il magazzino.

Al minimo prezzo al mq di € 750 (OMI) è stata applicata una decurtazione del 20% che è pari a circa 150€ e quindi il prezzo di riferimento al mq. di cui terremo conto, nella valutazione della parte residenziale sarà di € 600/mq.

Poiché esiste una loggia esterna comunicante con la residenza, si deve tener conto del 50% della sua estensione in mq che va a sommarsi ai mq della residenza. (OMI)

Inoltre esiste un deposito/ soffitta in corrispondenza della residenza della stessa estensione.

I primi 25 mq saranno presi in considerazione al 30%, mentre la parte rimanente al 10%(OMI).

Anche tale estensione finale sarà aggiunta a quella residenziale e della loggia.

In conclusione, per chiarezza i mq presi in considerazione per la stima della residenza, saranno quelli della residenza, a cui vanno aggiunti quelli decurtati della loggia e quelli relativi al deposito/soffitta, sempre decurtati, perché non abitabili (h al colmo m 1,85)

Lo stesso riferimento per la valutazione del magazzino dell'immobile sono stati i valori OMI relativi a quel territorio che vanno da un minimo di € 370 /mq ad un massimo di € 520/mq.

Poiché anche le condizioni del magazzino sono deteriorate per l'abbandono, applichiamo un coefficiente di detrazione del 15% che è pari circa a €55,5, per cui il prezzo finale al mq del magazzino sarà di €314,5.

Allo stesso modo, esiste una loggia esterna in corrispondenza del magazzino, la sua estensione sarà decurtata del 50%(OMI) e i mq restanti saranno aggiunti per la valutazione a quelli del magazzino.

Esiste, inoltre un deposito/soffitta non abitabile al di sopra del magazzino che i primi 25 mq saranno presi in considerazione al 30%, mentre la parte rimanente al 10%(OMI).

Anche tali mq saranno aggiunti a quelli del magazzino per la valutazione.

In conclusione, per chiarezza i mq presi in considerazione per la stima del magazzino, saranno quelli del magazzino, a cui vanno aggiunti quelli decurtati della loggia e quelli relativi al deposito/soffitta, sempre decurtati, perché non abitabili (h al colmo m 1,85)

Per la stima dei terreni si è tenuto conto del Valore Agricolo Medio della zona e delle varie coltivazioni e moltiplicato per i mq di ciascun terreno.

#### CALCOLI

- SUL (Superficie Utile Lorda) Parte Residenziale mq.85,84
- Superficie totale Loggia residenza mq.87,00
- La superficie della loggia della residenza viene presa per il 50%(quale pertinenza, collegata direttamente alla parte residenziale, su cui si affacciano porte e finestre) Pari a mq.43,5.
- Soffitta /deposito mq.85,84

La superficie della soffitta sarà così decurtata: i primi 25 mq saranno presi in considerazione al 30%, mentre la parte rimanente al 10%(OMI).mq 25 al 30%=7,5mq

Mq.60,84(superficie rimanente) al 10%=mq.6,84,**il totale dei mq da prendere in considerazione è di 13,584.**

Allora si avrà mq (85,84 (residenza)+43,5(loggia)+13,58(soffitta)=**mq142,92**(superficie totale parte residenziale da stimare).

**Mq.142,92x€ 600=€ 85.752 Stima di mercato parte residenziale**

- SUL (superficie Utile Lorda) magazzino mq117,66
- Superficie totale loggia magazzino mq119,25
- La superficie della loggia del magazzino viene presa per il 50%(quale pertinenza, collegata direttamente alla parte magazzino, su cui si affacciano porte e finestre) pari a mq.58,83

La superficie della soffitta sarà così decurtata: i primi 25 mq saranno presi in considerazione al 30%, mentre la parte rimanente al 10%(OMI).mq 25 al 30%=7,5mq

Mq.92,66(parte rimanente) al 10%= mq.9,266

**Il totale dei mq da prendere in considerazione per la soffitta del magazzino è mq16,76**

**Allora si avrà mq.117,66(magazzino)+mq 55,5(loggia)+mq.16,76(deposito-soffitta) =mq.193,25**

**Mq 193,25x314,5=€61.000 (ar)Stima di mercato magazzino**

#### VALORE DEL LOTTO

Il valore del lotto sarà dato dal valore della residenza+ il valore del magazzino+ valore dei terreni.

#### STIMA DEI TERRENI

• **Foglio 72 particella 97**

- Bosco misto classe 2 mq.26.620costo a ettaro €4.000  
Con incremento del 40% trattandosi di bosco da taglio=€0,56 /mq  
Mq.26.620x €0,56=€14.683 (stima terreno).

• **Foglio 72 particella 120**

- Uliveto -Vigneto mq.5200,  
costo ettaro Uliveto promiscuo € 10.600/mq; Costo Vigneto€ 26.600/mq  
È stata effettuata una media perché non è possibile distinguere la quantità di uliveto da quello di vigneto.  
Media tra essi, rapportato ai mq € 2,69/mq  
Mq.5200x0,56=€13.988 (stima terreno)

• **Foglio 72 Particella 121**

- Seminativo Arborato classe 4 mq 17.470  
Costo a ettaro € 6000  
Rapportato al mq, si ha mq.17470 x€0,6=€10.482 (stima terreno)

• **Foglio 72 Particella 130**

- Bosco misto classe1 mq.20.180costo a ettaro€4.000  
Con incremento del 40% trattandosi di bosco da taglio=€0,56 /mq

Mq.20.180x€0,56=€11.300 (stima terreno)

• **Foglio 74 Particella 13**

- Seminativo Arborato classe 4 mq 11.580 € 6.000 a ettaro  
**Mq.11580 x €0,6= € 6.948(stima terreno)**

• **Foglio 74 Particella 15**

- Seminativo classe 5 mq.4.190 €6.000 a ettaro  
**Mq 4.190x €0,6=€2.514 (stima terreno)**

- Soffitta/deposito mq.117,66

• **Foglio 74 Particella 21**

- Seminativo classe 5 mq.9.270 € 6.000 a ettaro  
**Mq.9.270x€0,6=€5.562 (Stima Terreno)**

**Totale valore di stima dei terreni=€65.477**

**Il valore di stima del lotto: €(85.750+61.000+65.450) =€212.200**

**Tale valore deve essere decurtato di circa 30.000€ per smaltimenti chimici e plastici per tutta l'area. Tale smaltimento deve essere fatto, per l'orografia della zona, manuale.**

**€212.200-30.000=€182.200 Valore di mercato**

**Valore d'asta con l'abbattimento del 15%=€27.330 si ha: €182.000-27.330=€154.670**





**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**ACCESSORI:**

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Bosco misto - 2, superficie 26220, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 18,96 €

descrizione	consistenza	indice	commerciale
BOSCO MISTO CLASSE 2 MQ.26220	26.220,00	x %	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>26.220,00</b>		<b>0,00</b>

**terreno agricolo**, composto da ULIVETO VIGNETO, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 120 (catasto terreni), superficie 5200, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 10,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
ULIVETO VIGNETO MQ 5200	5.200,00	x 0 %	= 0,00

<b>Totale:</b>	<b>5.200,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-----------------	-------------

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 4, superficie 17470, reddito agrario 10,83 €, reddito dominicale 14,44 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 4 MQ.17.470	17.470,00	x %	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>17.470,00</b>		<b>0,00</b>

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO CLASSE1, superficie 20180, reddito agrario 6,25 €, reddito dominicale 18,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
BOSCO MISTO CLASSE 1	20.180,00	x %	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>20.180,00</b>		<b>0,00</b>

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO CLASSE4, superficie 11580, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 9,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SEMINATIVO ARBORATO CLASSE 4	11.580,00	x %	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>11.580,00</b>		<b>0,00</b>

**terreno agricolo, composto da SEMINATIVO CLASSE5.**

Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO CLASSE5, superficie 4190, reddito agrario 1,73 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SEMINATIVO CLASSE5 MQ4190	4.190,00	x %	= 0,00
<b>Totale:</b>	<b>4.190,00</b>		<b>0,00</b>

**terreno agricolo, composto da seminativo classe5, identificato con il numero Foglio 74 Particella 21.**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

terreno seminativo classe 5	9.270,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>9.270,00</b>				<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## VALORE DEL LOTTO

Il valore del lotto sarà dato dal valore della residenza+ il valore del magazzino+ valore dei terreni.

## STIMA DEI TERRENI

- **Foglio 72 particella 97**

Bosco misto classe 2 mq.26.620costo a ettaro €4.000

Con incremento del 40% trattandosi di bosco da taglio=€0,56 /mq

Mq.26.620x €0,56=€14.683 (stima terreno).

- **Foglio 72 particella 120**

Uliveto -Vigneto mq.5200,

costo ettaro Uliveto promiscuo € 10.600/mq; Costo Vigneto€ 26.600/mq

È stata effettuata una media perché non è possibile distinguere la quantità di uliveto da quello di vigneto.

Media tra essi, rapportato ai mq € 2,69/mq

Mq.5200x0,56=€13.988 (stima terreno)

- **Foglio 72 Particella 121**

Seminativo Arborato classe 4 mq 17.470

Costo a ettaro € 6000

Rapportato al mq, si ha mq.17470 x€0,6=€10.482 (stima terreno)

- **Foglio 72 Particella 130**

Bosco misto classe1 mq.20.180costo a ettaro€4.000

Con incremento del 40% trattandosi di bosco da taglio=€0,56 /mq

Mq.20.180x€0,56=€11.300 (stima terreno)

- **Foglio 74 Particella 13**

Seminativo Arborato classe 4 mq 11.580 € 6.000 a ettaro

Mq.11580 x €0,6= € 6.948(stima terreno)

- **Foglio 74 Particella 15**

Seminativo classe 5 mq.4.190 €6.000 a ettaro

Mq 4.190x €0,6=€2.514 (stima terreno)

- **Foglio 74 Particella 21**

Seminativo classe 5 mq.9.270 € 6.000 a ettaro

Mq.9.270x€0,6=€5.562 (Stima Terreno)

Totale valore di stima dei terreni=€65.477

**Il valore di stima del lotto: €(85.750+61.000+65.450) =€212.200**

**Tale valore deve essere decurtato di circa 30.000€ per smaltimenti chimici e plastici per tutta l'area. Tale smaltimento deve essere fatto, per l'orografia della zona, manuale.**

**€212.200-30.000=€182.200 Valore di mercato**

**Valore d'asta con l'abbattimento del 15%=€27.330 si ha: €182.000-27.330=€154.670**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **212.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SMALTIMENTI CHIMICI E PLASTICI PER TUTTA L'AREA	-30.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 182.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 182.200,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PRATOVECCHIO STIA, ufficio tecnico di PRATOVECCHIO STIA, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	0,00	0,00	182.200,00	182.200,00
				<b>182.200,00 €</b>	<b>182.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 27.330,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.870,00**

data 05/06/2025

il tecnico incaricato  
LUISA SESSA