

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 23/2023 - G.E. BRUNO Stefania

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore Procedente: Intesa San Paolo S.p.a.

Creditore intervenuto: Piccioli Giuseppe

Creditore intervenuto: Briganti Maurizio

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Massimo Seghetti, in qualità di Esperto Estimatore con studio in Prato, Viale Montegrappa 159/D, a seguito di giuramento prestato in data 23/08/2023 e a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente a ISVEG in data 04-10-23 e in autonomia 31-10-23 in data per rispondere ai quesiti, redige la presente relazione di consulenza tecnica.

INDICE

- 1. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C. – FORMALITA',
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
 - ELENCO DELLE ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
 - ELENCO DELLE ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI CANCELLABILI
- 2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA**
- 3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**
- 4. CATASTO**
 - CONFORMITA' CATASTALE
- 5. EDILIZIA**
 - TITOLI EDILIZI
 - CONFORMITA' EDILIZIA
 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 6. URBANISTICA**
 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CDU
- 7. LOTTI - QUOTE PIGNORATE – DIVISIBILITA'**
- 8. OCCUPAZIONE DEI BENI**
- 9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU' – USI CIVICI -
DOMANDE GIUDIZIALI – CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- 10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI**
- 11. DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE O USI CIVICI**
- 12. DETERMINAZIONE DEL VALORE**

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA C.P.C..

La documentazione depositata in atti consiste nella certificazione Catastale ed Ipotecaria Ventennale redatta dal Notaio Antonio Trotta in Pavia (PV), in data 02.05.2023.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le risultanze in essa redatte e attestate al 31.08.2023, rilevano le seguenti iscrizioni/trascrizioni in relazione alla parte eseguita XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Trascrizione a Favore del 26/06/1992 – R.P. 3400 R.G.5187

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 10.06.1992 Repertorio 15604 ai rogiti del Notaio Chiostrini Giulio di Pistoia a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 26/06/1992 al R.P. n. 3400 e R.G. n. 5187.

1. Trascrizione n. 8143 del 02/12/2011

2. Rettifica a trascrizione del 02.12.2011 - R.P. 8143 e R.G. 12724

Rettifica a atto di Compravendita del 10.06.1992 Repertorio 15604 ai rogiti del Notaio Chiostrini Giulio di Pistoia . Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3400 del 1992.

3. Trascrizione a Favore del 27/01/2012 – R.P. 824 R.G.1084

Atto Notarile Pubblico – Compravendita, rogato in data 30.12.2011 Repertorio 113380/17962 ai rogiti del Notaio La Gamba Giuseppe Antonio di Prato a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato in data 27.01.2012 al R.P. n. 824 e R.G. n. 1084.

4. Iscrizione Contro del 02.05.2012 al R.P. 588 e R.G. 3977

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.04.2012, Repertorio 113988/18266, Notaio La Gamba Giuseppe Antonio di Prato a favore di “San Paolo IMI Spa” contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5. Iscrizione Contro del 08.07.2019 al R.P. 1518 e R.G. 8484

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 19.01.2019, Repertorio 204 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. Trascrizione Contro del 04.04.2022 - R.P. 2737 e R.G. 4020

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 08.03.2022, Repertorio 467, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7. Trascrizione Contro del 27.03.2023 al R.P. 2445 e R.G. 3463.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 15.02.2023, Repertorio 3280, a favore di Intesa Sam Paolo S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La documentazione ipo-catastale depositata in atti risulta completa ed idonea all’uso preposto.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI CANCELLABILI

1. Iscrizione Contro del 02.05.2012 al R.P. 588 e R.G. 3977

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.04.2012, Repertorio 113988/18266, Notaio La Gamba Giuseppe Antonio di Prato a favore di “San Paolo IMI Spa” contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Iscrizione Contro del 08.07.2019 al R.P. 1518 e R.G. 8484

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 19.01.2019, Repertorio 204 a favore di XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. Trascrizione Contro del 04.04.2022 - R.P. 2737 e R.G. 4020

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 08.03.2022, Repertorio 467, a favore di XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. Trascrizione Contro del 27.03.2023 al R.P. 2445 e R.G. 3463.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 15.02.2023, Repertorio 3280, a favore di Intesa Sam Paolo S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. TITOLARITA' DEL DIRITTO REALE DEI BENI PIGNORATI E ATTI DI PROVENIENZA

E' stata acquisita la visura camerale della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dalla quale si evince che detta società è stata costituita il 28/10/2011, con data di iscrizione alla Camera di Commercio il 03/11/2011.

Bene pignorato: TERRENO

N.C.E.U. di Montemurlo Foglio 16, Particella 35

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota di 1/1 di proprietà):

Il bene, è pervenuto alla parte esecutata attraverso il seguente atto di provenienza:

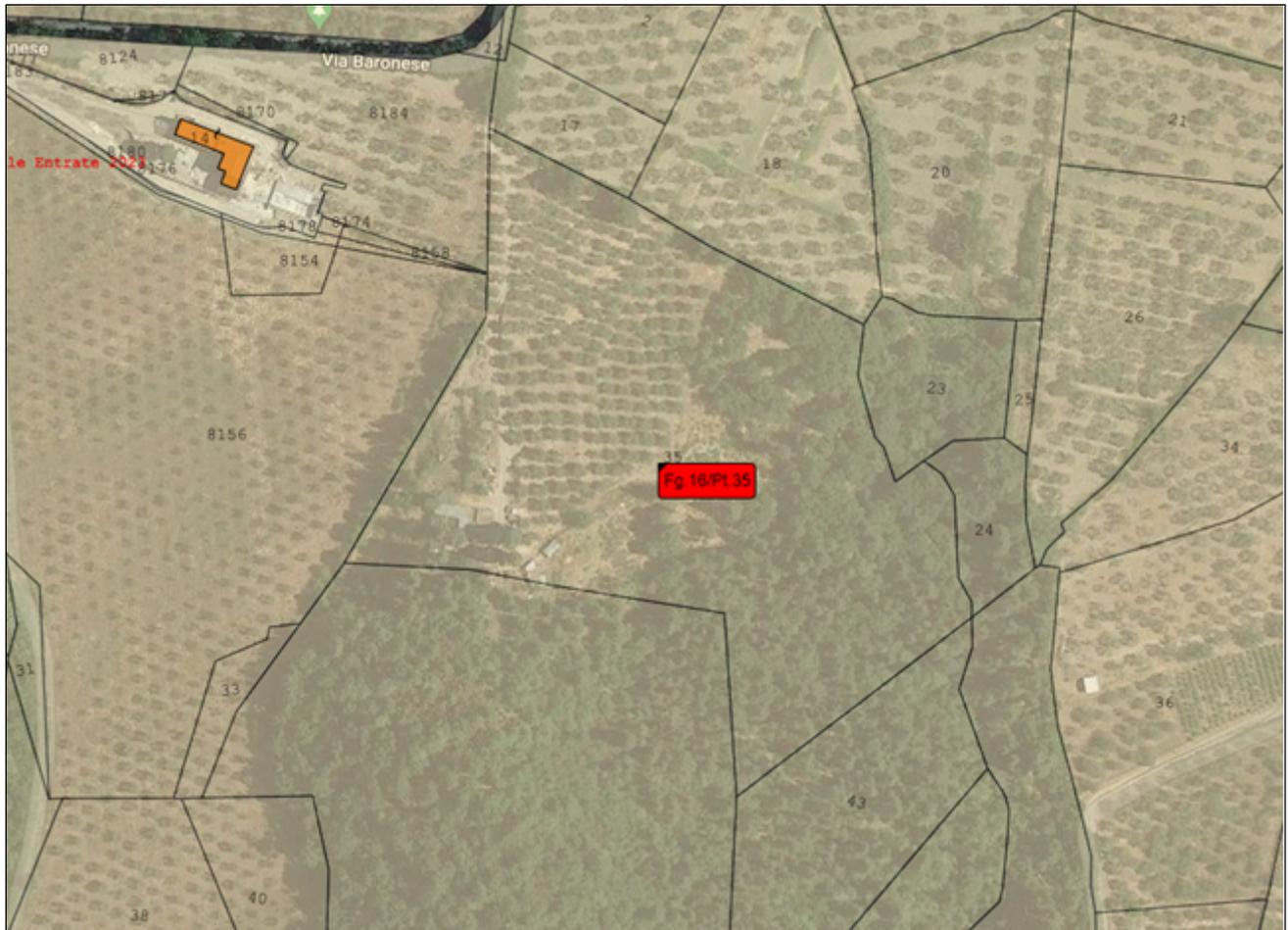
- Atto di compravendita del 30/12/2011 ai rogiti del Notaio Giuseppe Antonio La Gamba Rep. n. 113.380, Racc. n. 17.962, registrato all'Agenzia Delle Entrate di Prato il 26/01/2012 al n. 1016 e trascritto il 27/11/2012 ai n.ri 1084/824.

Precedentemente il bene è stato oggetto di atto di Compravendita del 10/06/1992 ai rogiti del Notaio Giulio Chiostini, Rep. n. 15604, Fasc. n. 5647, registrato all'Ufficio del registro di Pistoia il 23/06/1992 al n. 1280 e trascritto a Prato il 26/06/1992 Reg. Gen. 5.187 Reg. Part. n. 3.400.

3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene in oggetto risulta posto nel Comune di Montemurlo, in Via Baronese e precisamente trattasi di un terreno semi collinare di forma irregolare a destinazione catastale bosco misto della superficie catastale di mq. 18.700, avente accesso dalla pubblica Via Baronese attraverso passo pedonale e carrabile ubicato sulle particelle 11, 12 e 17 appartenenti ad altre proprietà.

Per una migliore individuazione dell'ubicazione del terreno si allega l'estratto aerofotogrammetrico.



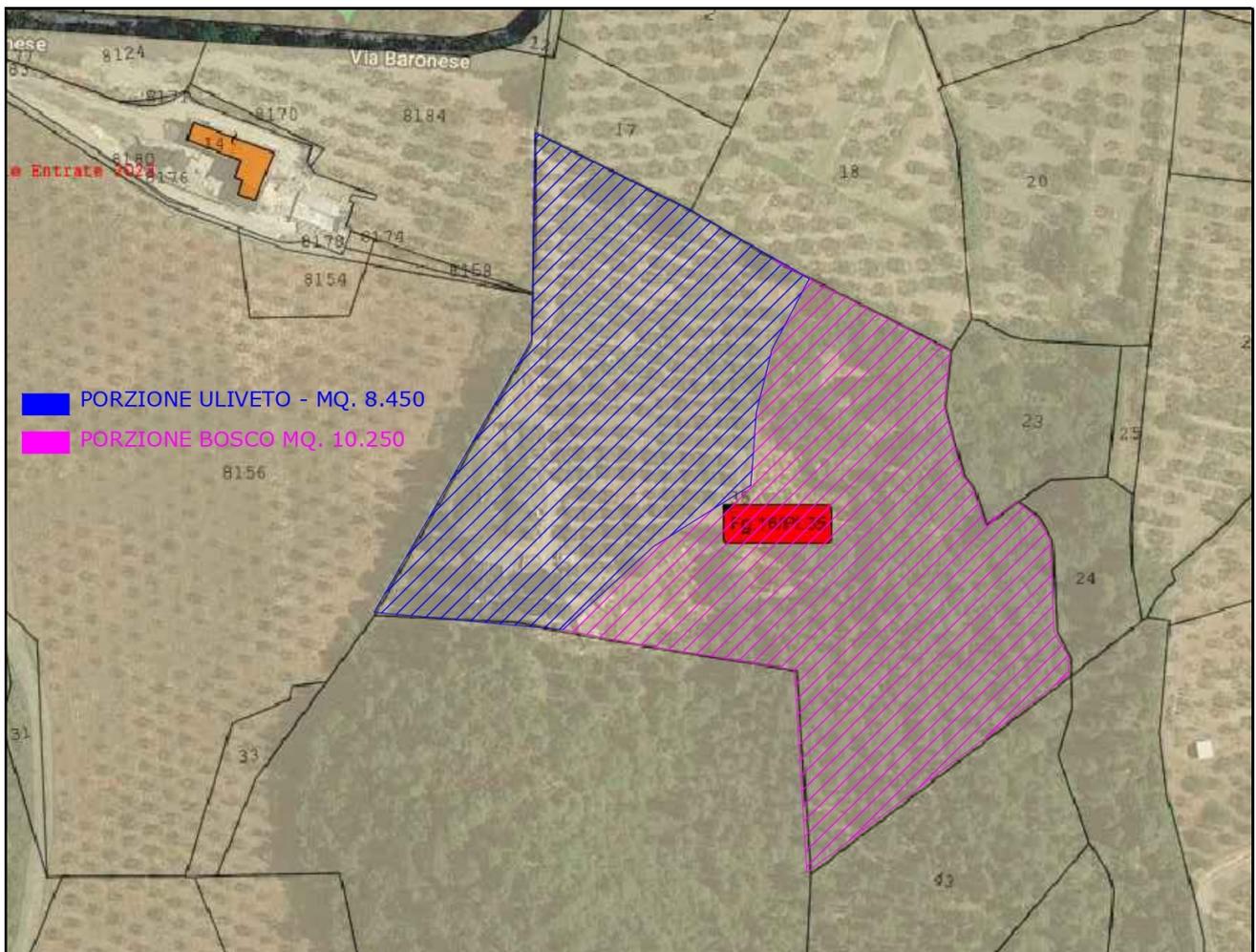
Caratteristiche del terreno:

Il terreno attualmente risulta coltivato in parte con piante di olivo ed in parte a bosco; sul terreno sono inoltre presenti anche annessi agricoli con struttura in legno oltre a delle voliere/recinzioni realizzate in rete metallica e pali. Il terreno non risulta dotato di impianto di irrigazione ma è dotato di impianto elettrico con alcuni lampioni.

Di seguito si riportano le superfici della particella suddivise per diversa coltura.

CALCOLO SUPERFICI

SUPERFICI		
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERICIE m ²
F. 16 P.LLA 35 Porzione Uliveto	Terra	8450
F. 16 P.LLA 35 Porzione Bosco	Terra	10250
TOTALE		18700



Confini e dati catastali attuali:

I confini rilevati in sede di sopralluogo sono i seguenti:

Particella 11, Particella 17, Particella 18, Particella 23, Particella 24, Particella 43, Particella 561, Particella 8156, Particella 8158, Particella 8130, Particella 8184, s.s.a.

Dalla visura catastale storica aggiornata al 28/08/2023, risultano i seguenti identificativi:

Terreno: NCT Foglio 16, Particella 35, qualità: BOSCO MISTO, classe 3, Superficie 18.700 m2 R.D.

Euro 6,76 R.A. Euro 2,90

Intestazione:

Il terreno risulta intestato a:

Proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà di 1/1.

Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):

Non si rilevano né pertinenze né millesimi di parti comuni.

Conformità descrizione del bene con atto di pignoramento

Confrontando la descrizione del bene indicata nell'atto di pignoramento con le risultanze del sopralluogo effettuato e quanto indicato nella documentazione catastale, è emersa l'esatta corrispondenza di quanto contenuto nell'atto di pignoramento in relazione all'indirizzo ed ai dati catastali del bene e pertanto risulta esattamente individuabile.

Rifiuti – rifiuti speciali

Nel terreno vi sono la presenza di materiali di risulta, motocicli, macchinari agricoli in disuso, contenitori e/o serbatoi (i quali secondo quanto detto dalla proprietà non contenenti liquidi nocivi), pertanto si stima una cifra per lo smaltimento di quanto sopra riportato in € 25.000,00.

Inoltre non vi è visivamente presenza di amianto e non vi sono copie di documentazione riguardante la gestione e lo smaltimento di rifiuti speciali.

4. CATASTO

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Prato – Comune di Montemurlo - Territorio Servizi Catastali il bene risulta identificata nel Foglio di Mappa 16 e precisamente:

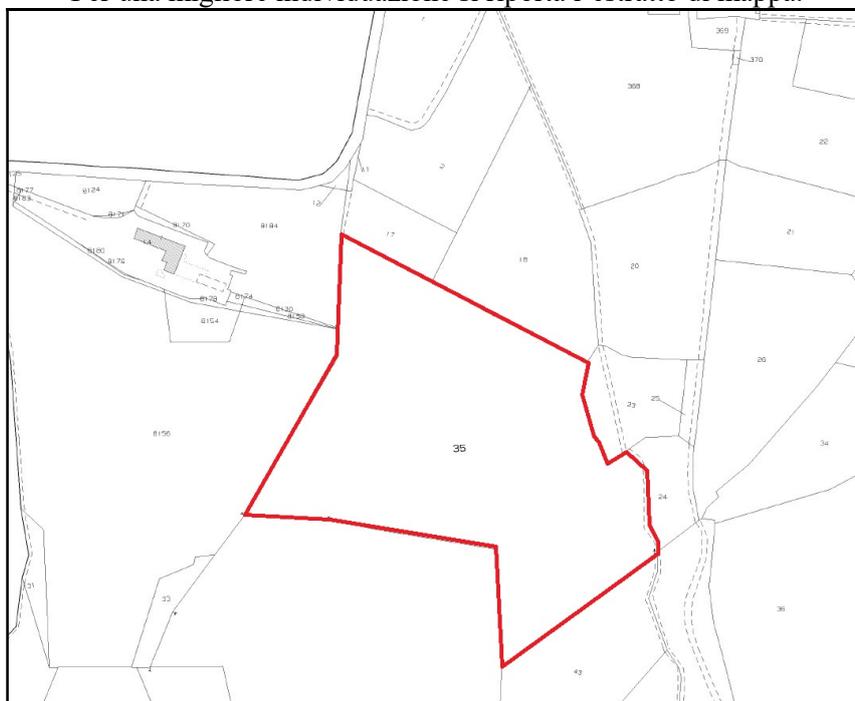
Foglio 16, Particella 35, Bosco Misto, Cl. 3, Sup. 18.700 m², R.D.€. 6,76, R.A.€. 2,90.

CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato di fatto del terreno identificato al NCT al Foglio di Mappa 16, Particella 35, non corrisponde a quanto rappresentato nell'estratto di mappa in atti, in quanto i manufatti presenti per dimensioni, nonché per l'evidente continuità temporale di giacenza, a prescindere del vincolo strutturale al terreno, portano a definire la necessità di allineamento catastale sia cartografico che di censimento al catasto fabbricati.

Dovrà essere valutato dall'aggiudicatario se avrà le caratteristiche di attività agricola per il fiscale riconoscimento di ruralità. Pertanto per la regolarizzazione dovrà essere presentato Tipo Mappale strumentale, con pratica Pregeo ed accatastamento dei fabbricati con pratica Docfa, per un costo stimato pari ad € 2.000,00 per il tipo mappale ed € 2.000,00 per le planimetrie catastali dei fabbricati, comprensivi di tributi catastali

Per una migliore individuazione si riporta l'estratto di mappa.



5. EDILIZIA

TITOLI EDILIZI

Il bene è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 224 del 05/12/2009, per la quale è stato richiesto l'annullamento al Comune di Montemurlo prot. 2015/0026355 del 18/11/2015 per ripresentazione di nuova Attestazione di conformità in Sanatoria;
- Autorizzazione Amministrativa temporanea n. 133/2012 del 14/06/2012 prot. n. 13748, per la realizzazione di recinzione;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., pratica n. C/2015/500 del 01/08/2016, ritirata il 12/09/2016.

CONFORMITA' EDILIZIA

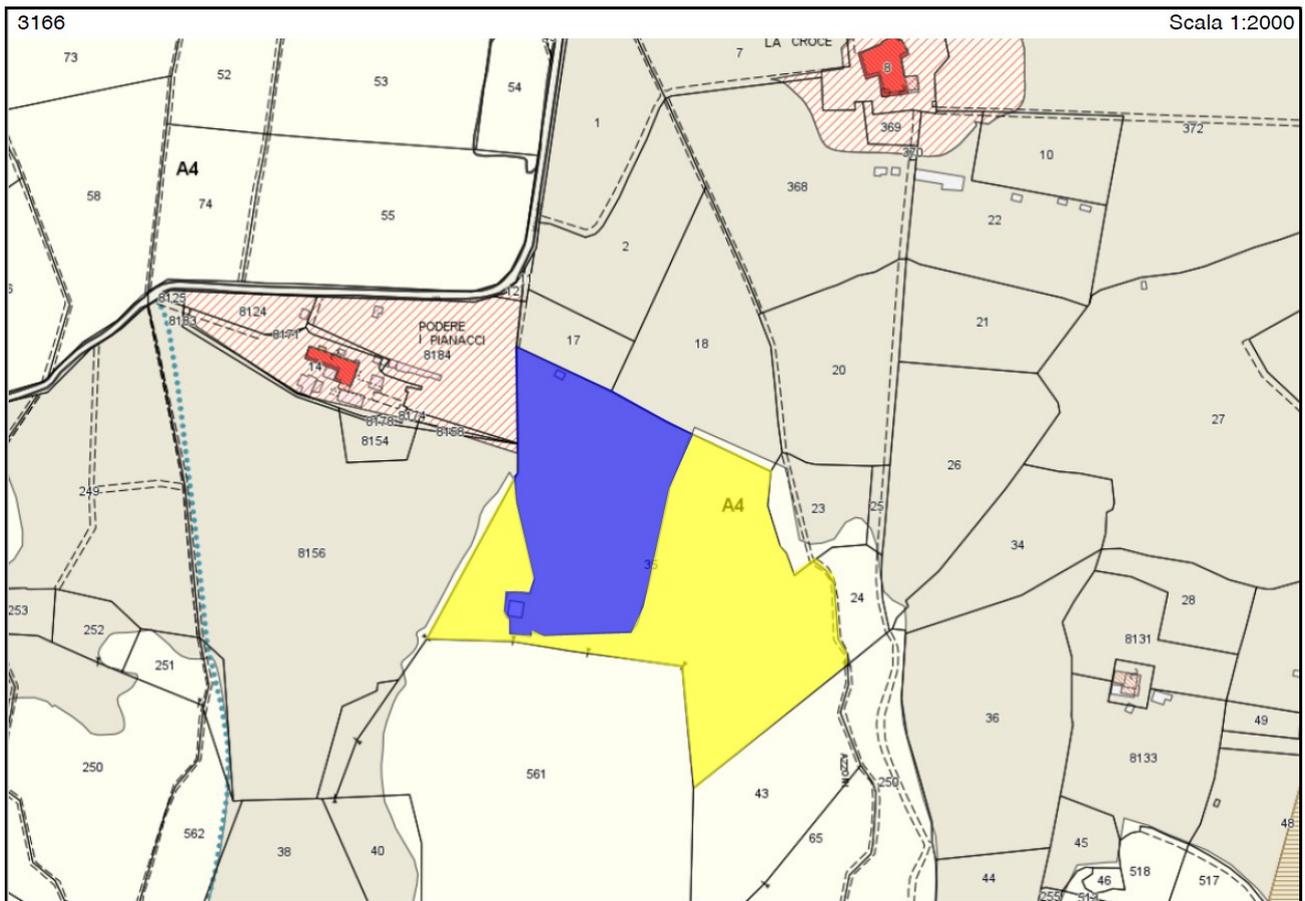
Lo stato di fatto dei manufatti presenti sul terreno non risultano conformi a quanto rappresentato nei grafici di progetto inerenti Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., pratica n. C/2015/500 del 01/08/2016, ritirata il 12/09/2016, in quanto sono state rilevate modifiche. Per la regolarizzazione dovrà essere presentata Attestazione di Conformità in Sanatoria, per un costo stimato pari ad € 5.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vista la tipologia dei beni la redazione dell'APE è esente.

6. URBANISTICA

Si riporta estratto cartografico allegato al CDU rilasciato dal Comune di Montemurlo in data 05/09/2023 al n. 3166, relativo al vigente Piano Operativo approvato con DCC 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT 24 del 12/06/2019 e s.m.i.



Coloritura blu A4_ Collina Urbana – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato- Zone Omogenee ZONE E – aree agricole

Coloritura gialla A4_ Collina Urbana – Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato- Zone Omogenee ZONE E – aree agricole

Che a seguito dell’approvazione del nuovo Piano Strutturale avvenuta con DCC 83 del 20/12/2018, pubblicato sul BURT il 13/02/2019, si fa presente che la particella risulta all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

In data 05/09/2023 al n. 3166, è stato rilasciato dal Comune di Montemurlo il CDU, di seguito allegato:



Comune di Montemurlo

Provincia di Prato

Area B Programmazione e Sviluppo

3166 dest

marca da bollo n.01220901721207

LA RESPONSABILE DELL'AREA B

VISTA la richiesta presentata in data 29/08/2023 con P.G.25832 dal sig. re MASSIMO SEGHETTI C.F.-SGHMSM69H14A561L in qualità di CTU del tribunale di Prato, tendente ad ottenere certificazione di destinazione urbanistica;

VISTI gli atti d'ufficio e le prescrizioni urbanistiche;

VISTA l'istruttoria dell'ufficio a cura dell'arch. Maria Grazia La Porta redatta in data odierna;

CERTIFICA

che l'area evidenziata, nella allegata planimetria catastale, che fa parte integrante e sostanziale del presente certificato e rappresentante al N.C.T.:

FOGLIO	PARTICELLE
16	35

risulta classificata nel **vigente** Piano Operativo approvato con DCC 41 del 09/04/2019, pubblicato sul BURT 24 del 12/06/2019 e s.m.i. :

Coloritura blu	A4_Collina Urbana – Sistemazioni agrarie storiche - Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato- Zone Omogenee ZONE E – aree agricole
Coloritura gialla	A4_Collina Urbana – Area di salvaguardia ambientale del Monteferrato- Zone Omogenee ZONE E – aree agricole

Che a seguito dell'approvazione del **nuovo** Piano Strutturale avvenuta con DCC 83 del 20/12/2018, pubblicato sul BURT il 13/02/2019, si fa presente che la particella risulta **all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**.

Si rilascia in **carta legale** secondo quanto previsto dall'art 30 del D.P.R.380/2001 e smi, per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o a privati gestori di pubblici servizi" prevista a pena di nullità dall'Art. 15 legge 183/2011.

Si fa presente, che il presente certificato **ha validità un anno** dalla data del rilascio salvo modificazione degli strumenti urbanistici che nel frattempo fossero intervenute e che dovranno risultare da dichiarazione da redigere a cura dell'alienante o da uno dei dividendi.

Montemurlo 05/09/2023

La Dirigente dell'Area B
Arch. Sara Tintori

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

7. LOTTI - QUOTE PIGNORATE – DIVISIBILITA'

Vista la tipologia del bene oggetto di esecuzione, viste le caratteristiche del bene, la sua conformazione e la sua natura il lotto, non risulta possibile effettuare una vendita in lotti separati, bensì in un unico lotto.

Il bene risulta pignorato per la quota complessiva di 1/1 in quanto il soggetto debitore risulta unico intestatario dell'immobile; il bene risulta indivisibile per natura e consistenza.

Il bene non riguarda né unità culturali né unità ponderali assegnate a contadini diretti coltivatori.

8. OCCUPAZIONE DEI BENI

Per accertare l'esistenza o meno di contratti di locazione, è stata effettuata richiesta presso l'Agenzia della Entrate di Prato tramite Pec in data 28/08/2023 e successivo sollecito in data 03/11/2023, per le quali in data 28/11/2023 l'Agenzia dell'Entrate comunicava via Pec allo scrivente l'assenza di contratti di locazione e/o comodato registrati.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla parte esecutata.

9. VINCOLI – DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE – SERVITU’ – USI CIVICI - DOMANDE GIUDIZIALI – CANCELLAZIONE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sui beni pignorati non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

PIGNORAMENTI - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1. Iscrizione Contro del 02.05.2012 al R.P. 588 e R.G. 3977

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.04.2012, Repertorio 113988/18266, Notaio La Gamba Giuseppe Antonio di Prato a favore di “San Paolo IMI Spa” contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. Iscrizione Contro del 08.07.2019 al R.P. 1518 e R.G. 8484

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 19.01.2019, Repertorio 204 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. Trascrizione Contro del 04.04.2022 - R.P. 2737 e R.G. 4020

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del 08.03.2022, Repertorio 467, a favore di XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4. Trascrizione Contro del 27.03.2023 al R.P. 2445 e R.G. 3463.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 15.02.2023, Repertorio 3280, a favore di Intesa Sam Paolo S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10. VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI

Vista la tipologia del bene non risultano presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

11. DIRITTI DEMANIALI O DI SUPERFICIE O USI CIVICI

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE

La valutazione del bene in oggetto è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un bene mediante il confronto tra lo stesso ed altri beni simili presi a confronto, ricadenti nello stesso segmento di mercato del bene da valutare.

Il terreno oggetto di valutazione viene definito “Subject”, mentre i terreni presi a confronto vengono definiti “Comparabili (asking price)” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche di terreni simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi applicati ad ogni singola caratteristica, ottenendo valori ragguagliati, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il valore di mercato (€/m²).

Il valore a m² ottenuto per MCA, è stato moltiplicato per la superficie convenzionale commerciale calcolate tramite la superficie lorda per la destinazione uliveto e la destinazione bosco, ragguagliata dai coefficienti.

Nel caso in oggetto sono stati usati coefficienti di ragguaglio pari a 1 in quanto sono state individuate e valutate direttamente le colture; si precisa che la consistenza della porzione uliveto e della porzione bosco, è stata desunta da sovrapposizione grafica fra l’estratto di mappa e la fotogrammetria aerea.

Per quanto concerne gli annessi presenti all’interno del lotto oggetto di valutazione, viste le loro caratteristiche sono stati considerati nella valutazione del terreno in quanto necessari e/o funzionali alla destinazione del terreno e delle sue colture.

A solo scopo conoscitivo, si riportano anche i valori OMI indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare nel caso specifico Valori Agricoli Medi (VAM), rilevati nel Comune di Montemurlo (PO), riferiti a terreni a destinazione Bosco Misto e Uliveto relativi all’annualità 2010 (ultime quotazioni presenti).

VALORI AGRICOLI MEDI DI ZONA

La successiva tabella riporta i valori agricoli medi al m² riferiti all'anno 2010 indicato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare – Valori Agricoli Medi, a solo scopo **conoscitivo**.

VALORI DI ZONA			
AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)			
COMUNE	ZONA OMI	DESCRIZIONE	
MONTEMURLO (PO)	B2	B2/Centrale/CENTRO ABITATO PEDECOLLINARE: MONTEMURLO - FORNACELLE	
Tipologia	Coltura	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo €/m ²
Terreno	Bosco Misto	4.894,00	0,49
Terreno	Uliveto	22.778,00	2,28

CALCOLO SUPERFICI CONVENZIONALI

Le superfici convenzionali commerciali sono state calcolate tramite la superficie lorda, ragguagliata dei coefficienti, derivando una superficie totale di 18.700 m²

SUPERFICI CONVENZIONALI RAGGUAGLIATE				
DESTINAZIONE	PIANO	SUPERICIE m ²	COEFFICIENTE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA m ²
F. 16 P.LLA 35 Porzione Uliveto	Terra	8450	1	8.450,00
F. 16 P.LLA 35 Porzione Bosco	Terra	10250	1	10.250,00
TOTALE				18.700,00

CALCOLO VALORE €/m²

Di seguito sono stati reperite unità in comparazione per determinare il “Range” dei valori unitari riferiti con le caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

PORZIONE ULIVETO

SCHEDA DI SINTESI IMMOBILI COMPARATIVI

PRIMA TIPOLOGIA DI COLTURA				
RIF.	TIPO COMPARABILE	PREZZO PROPOSTO	SUPERTIFICIE DEL FONDO	PREZZO UNITARIO RICHIESTO
COMPARABILE "A1"	ULIVETO	€ 150.000,00	6.000,00 mq.	25,00 €/mq.
ADEGUAMENTO PREZZO DEL COMPARABILE		% AGGIORN.	PREZZO PROPOSTO AGGIORNATO	PREZZO UNITARIO AGGIORNATO
COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (COMUNI/ZONE LIMITROFI/E CON PREZZI LIEVEMENTE MAGGIORI)		-20,0%	€ 120.000,00	20,00 €/mq.
RIF.	TIPO COMPARABILE	PREZZO PROPOSTO	SUPERTIFICIE DEL FONDO	PREZZO UNITARIO RICHIESTO
COMPARABILE "A2"	ULIVETO	€ 180.000,00	8.000,00 mq.	22,50 €/mq.
ADEGUAMENTO PREZZO DEL COMPARABILE		% AGGIORN.	PREZZO PROPOSTO AGGIORNATO	PREZZO UNITARIO AGGIORNATO
COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (COMUNI/ZONE LIMITROFI/E CON PREZZI LIEVEMENTE MAGGIORI)		-20,0%	€ 144.000,00	18,00 €/mq.

PORZIONE BOSCO

SECONDA TIPOLOGIA DI COLTURA				
RIF.	TIPO COMPARABILE	PREZZO PROPOSTO	SUPERTIFICIE DEL FONDO	PREZZO UNITARIO RICHIESTO
COMPARABILE "B1"	TERRENO AGRICOLO	€ 25.000,00	5.833,00 mq.	4,29 €/mq.
ADEGUAMENTO PREZZO DEL COMPARABILE		% AGGIORN.	PREZZO PROPOSTO AGGIORNATO	PREZZO UNITARIO AGGIORNATO
COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (COMUNI/ZONE LIMITROFI/E CON PREZZI LIEVEMENTE MAGGIORI)		-20,0%	€ 20.000,00	3,43 €/mq.
RIF.	TIPO COMPARABILE	PREZZO PROPOSTO	SUPERTIFICIE DEL FONDO	PREZZO UNITARIO RICHIESTO
COMPARABILE "B2"	TERRENO AGRICOLO	€ 55.000,00	11.000,00 mq.	5,00 €/mq.
ADEGUAMENTO PREZZO DEL COMPARABILE		% AGGIORN.	PREZZO PROPOSTO AGGIORNATO	PREZZO UNITARIO AGGIORNATO
COMPARABILE CON PREZZO DETERMINATO DA ANNUNCIO (COMUNI/ZONE LIMITROFI/E CON PREZZI LIEVEMENTE MAGGIORI)		-20,0%	€ 44.000,00	4,00 €/mq.

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è:

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (Market Comparison Approach - MCA)

PRIMA DESTINAZIONE - PORZIONE ULIVETO

La “Tabella Di Raccolta Dati” contiene le caratteristiche del terreno da valutare (subject) e dei terreni di confronto (comparabili). Le informazioni utilizzate per i terreni di confronto indicano il prezzo, la data e le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche.

1.TABELLA DATI				
ANNO ATTUALE DI RIFERIMENTO	2023	DESTINAZIONE	ULIVETO	
		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO DI CESSIONE AL MQ. DA ATTO O PROPOSTO DEPREZZATO		20,00 €/mq.	18,00 €/mq.	,00 €/mq.
MESI IN CUI IL BENE E' PRESENTE SUL MERCATO/MESI DA DATA ULTIMO ATTO		12 mesi	12 mesi	mesi
Prezzo e caratteristiche	SUBJECT TIPO	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
SUPERFICIE		6.000,00 mq.	8.000,00 mq.	,00 mq.
ZONA OMI	CENTRALE	PERIFERICA	PERIFERICA	N.P.
	5	2	2	N.P.
POSIZIONE ZONALE	VICINANZE STRADE	N.P.	N.P.	N.P.
	4	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI SCOLO	SCOLO NATURALE	SCOLO NATURALE	SCOLO NATURALE	N.P.
	0	0	0	N.P.
ALTIMETRIA	PIANURA	COLLINA	PIANURA	N.D.
	0	1	0	N.P.
ACCLIVITA'	MOLTO ACCLIVE	ACCLIVE	MOLTO ACCLIVE	N.P.
	2	1	2	N.P.
ACCESSIBILITA'	NORMALE	SCARSA	SCARSA	N.P.
	3	4	4	N.P.
DISTANZA DAL CENTRO EDIFICATO	DA 2001 A 5000 MT.	OLTRE 5001 MT.	DA 2001 A 5000 MT.	N.D.
	6	7	6	N.P.
DISTANZA DALL'AZIANDA AGRICOLA	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
IRRIGABILITA'	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO CULTURA EFFETTIVA	ULIVETO	ULIVETO	ULIVETO	N.D.
	3	3	3	N.P.
CONFOMAZIONE DELLA PARTICELLA	IRREGOLARE	IRREGOLARE	IRREGOLARE	N.D.
	1	1	1	N.P.
ACCORPAMENTO DELLA PARTICELLA	NON ACCORPATA	NON ACCORPATA	NON ACCORPATA	N.D.
	2	2	2	N.P.
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO	DA 5001 A 10000 MQ.	DA 5001 A 10000 MQ.	DA 5001 A 10000 MQ.	N.D.
	5	5	5	N.P.
TIPO DI ACQUIRENTE	N.D.	N.D.	N.D.	IAP
	N.P.	N.P.	N.P.	0
TIPO DI VENDITORE	N.D.	N.D.	N.D.	IAP
	N.P.	N.P.	N.P.	0
Andamento del mercato annuo ipotizzato sulla base della variazione media dei valori unitari locali			IN RIBASSO	-5,00%

La “Tabella dei Prezzi Marginali” riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima.

2. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzi marginali relativi alla data di stipula o immissione	-,08 €/mq.	-,08 €/mq.	N.P.
ZONA OMI	-,03 €/mq.	-,03 €/mq.	N.P.
POSIZIONE ZONALE	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI SCOLO	,02 €/mq.	,02 €/mq.	N.P.
ALTIMETRIA	,00 €/mq.	,05 €/mq.	N.P.
ACCLIVITA'	,00 €/mq.	-,08 €/mq.	N.P.
ACCESSIBILITA'	-,06 €/mq.	-,06 €/mq.	N.P.
DISTANZA DAL CENTRO EDIFICATO	-,18 €/mq.	-,15 €/mq.	N.P.
DISTANZA DALL'AZIANDA AGRICOLA	N.P.	N.P.	N.P.
IRRIGABILITA'	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI COLTURA EFFETTUATA	-,08 €/mq.	-,08 €/mq.	N.P.
CONFORMAZIONE DELLA PARTICELLA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCORPAMENTO DELLA PARTICELLA	-,01 €/mq.	-,01 €/mq.	N.P.
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO	-,08 €/mq.	-,08 €/mq.	N.P.
TIPO DI ACQUIRENTE	N.P.	N.P.	,05 €/mq.
TIPO DI VENDITORE	N.P.	N.P.	,04 €/mq.

La “Tabella di Valutazione” riporta i prezzi di mercato rilevati dai comparabili e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato del terreno oggetto di valutazione, derivato dallo specifico confronto di calcolo.

La tabella di “Sintesi” riporta pertanto il valore di mercato del subject.

3. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzi marginali relativi alla data di stipula o immissione	20,00 €/mq.	18,00 €/mq.	,00 €/mq.
DATA	-,08 €/mq.	-,08 €/mq.	N.P.
ZONA OMI	,00 €/mq.	-,09 €/mq.	N.P.
POSIZIONE ZONALE	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI SCOLO	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ALTIMETRIA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCLIVITA'	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCESSIBILITA'	,06 €/mq.	,06 €/mq.	N.P.
DISTANZA DEL CENTRO EDIFICATO	,18 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
DISTANZA DELL'AZIANDA AGRICOLA	N.P.	N.P.	N.P.
IRRIGABILITA'	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI COLTURA EFFETTUATA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
CONFORMAZIONE DELLA PARTICELLA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCORPAMENTO DELLA PARTICELLA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
TIPO DI ACQUIRENTE	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI VENDITORE	N.P.	N.P.	N.P.
PREZZI CORRETTI	20,16 €/mq.	17,90 €/mq.	,00 €/mq.
DIVERGENZA DEI PREZZI CORRETTI		12,65%	
COMPARABILI UTILIZZATI		N. 2 COMPARABILI	
PESATA DEI PREZZI CORRETTI			
Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZI CORRETTI	20,16 €	17,90 €	0,00 €
MEDIA PESATA	20,00%	80,00%	0,00%
VALORE UNITARIO DETERMINATO CON METODO DEL CONFRONTO PER CARATTERISTICHE QUALITATIVE		18,35 €/mq.	

SECONDA DESTINAZIONE - PORZIONE BOSCO

La “Tabella Di Raccolta Dati” contiene le caratteristiche del terreno da valutare (subject) e dei terreni di confronto (comparabili). Le informazioni utilizzate per i terreni di confronto indicano il prezzo, la data e le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche.

1.TABELLA DATI				
ANNO ATTUALE DI RIFERIMENTO	2023	DESTINAZIONE	TERRENO AGRICOLO	
		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO DI CESSIONE AL MQ. DA ATTO O PROPOSTO DEPREZZATO		3,43 €/mq.	4,00 €/mq.	,00 €/mq.
MESI IN CUI IL BENE E' PRESENTE SUL MERCATO/MESI DA DATA ULTIMO ATTO		12 mesi	12 mesi	mesi
Prezzo e caratteristiche	SUBJECT TIPO	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
SUPERFICIE		5.833,00 mq.	11.000,00 mq.	,00 mq.
ZONA OMI	CENTRALE	PERIFERICA	PERIFERICA	N.P.
	5	2	2	N.P.
POSIZIONE ZONALE	VICINANZE STRADE	VICINANZE STRADE	VICINANZE STRADE	N.P.
	4	4	4	N.P.
TIPO DI SCOLO	SCOLO NATURALE	SCOLO NATURALE	SCOLO NATURALE	N.P.
	0	0	0	N.P.
ALTIMETRIA	PIANURA	PIANURA	PIANURA	N.D.
	0	0	0	N.P.
ACCLIVITA'	MOLTO ACCLIVE	PIANEGGIANTE	PIANEGGIANTE	N.P.
	2	0	0	N.P.
ACCESSIBILITA'	BUONA	BUONA	BUONA	N.P.
	1	1	1	N.P.
DISTANZA DAL CENTRO EDIFICATO	DA 2001 A 5000 MT.	OLTRE 5001 MT.	OLTRE 5001 MT.	N.D.
	6	7	7	N.P.
DISTANZA DALL'AZIANDA AGRICOLA	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.
IRRIGABILITA'	N.D.	IRRIGUA	IRRIGUA	N.D.
	N.P.	0	0	N.P.
TIPO CULTURA EFFETTIVA	INCOLTO	SEMINATIVO	SEMINATIVO	N.D.
	13	10	10	N.P.
CONFOMAZIONE DELLA PARTICELLA	IRREGOLARE	IRREGOLARE	IRREGOLARE	N.D.
	1	1	1	N.P.
ACCORPAMENTO DELLA PARTICELLA	NON ACCORPATA	NON ACCORPATA	NON ACCORPATA	N.D.
	2	2	2	N.P.
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO	DA 5001 A 10000 MQ.	DA 10001 A 25000 MQ.	DA 5001 A 10000 MQ.	N.D.
	5	6	5	N.P.
TIPO DI ACQUIRENTE	N.D.	N.D.	N.D.	IAP
	N.P.	N.P.	N.P.	0
TIPO DI VENDITORE	N.D.	N.D.	N.D.	IAP
	N.P.	N.P.	N.P.	0
Andamento del mercato annuo ipotizzato sulla base della variazione media dei valori unitari locali			IN RIBASSO	-5,00%

La “Tabella dei Prezzi Marginali” riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima.

2. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzi marginali relativi alla data di stipula o immissione	-,01 €/mq.	-,02 €/mq.	N.P.
ZONA OMI	-,03 €/mq.	-,03 €/mq.	N.P.
POSIZIONE ZONALE	-,12 €/mq.	-,12 €/mq.	N.P.
TIPO DI SCOLO	,02 €/mq.	,02 €/mq.	N.P.
ALTIMETRIA	,05 €/mq.	,05 €/mq.	N.P.
ACCLIVITA'	,08 €/mq.	,08 €/mq.	N.P.
ACCESSIBILITA'	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
DISTANZA DAL CENTRO EDIFICATO	-,18 €/mq.	-,18 €/mq.	N.P.
DISTANZA DALL'AZIANDA AGRICOLA	N.P.	N.P.	N.P.
IRRIGABILITA'	,03 €/mq.	,03 €/mq.	N.P.
TIPO DI COLTURA EFFETTUATA	-,36 €/mq.	-,36 €/mq.	N.P.
CONFORMAZIONE DELLA PARTICELLA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCORPAMENTO DELLA PARTICELLA	-,01 €/mq.	-,01 €/mq.	N.P.
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO	-,10 €/mq.	-,08 €/mq.	N.P.
TIPO DI ACQUIRENTE	N.P.	N.P.	,05 €/mq.
TIPO DI VENDITORE	N.P.	N.P.	,04 €/mq.

La “Tabella di Valutazione” riporta i prezzi di mercato rilevati dai comparabili e le caratteristiche prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato del terreno oggetto di valutazione, derivato dallo specifico confronto di calcolo.

La tabella di “Sintesi” riporta pertanto il valore di mercato del subject.

3. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
Prezzi marginali relativi alla data di stipula o immissione	3,43 €/mq.	4,00 €/mq.	,00 €/mq.
DATA	-,01 €/mq.	-,02 €/mq.	N.P.
ZONA OMI	,00 €/mq.	-,09 €/mq.	N.P.
POSIZIONE ZONALE	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
TIPO DI SCOLO	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ALTIMETRIA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCLIVITA'	,16 €/mq.	,16 €/mq.	N.P.
ACCESSIBILITA'	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
DISTANZA DEL CENTRO EDIFICATO	,18 €/mq.	,18 €/mq.	N.P.
DISTANZA DELL'AZIANDA AGRICOLA	N.P.	N.P.	N.P.
IRRIGABILITA'	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI COLTURA EFFETTUATA	-1,08 €/mq.	-1,08 €/mq.	N.P.
CONFORMAZIONE DELLA PARTICELLA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
ACCORPAMENTO DELLA PARTICELLA	,00 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO	,10 €/mq.	,00 €/mq.	N.P.
TIPO DI ACQUIRENTE	N.P.	N.P.	N.P.
TIPO DI VENDITORE	N.P.	N.P.	N.P.
PREZZI CORRETTI	2,78 €/mq.	3,15 €/mq.	,00 €/mq.
DIVERGENZA DEI PREZZI CORRETTI		13,49%	
COMPARABILI UTILIZZATI		N. 2 COMPARABILI	
PESATA DEI PREZZI CORRETTI			
Prezzo e caratteristiche	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZI CORRETTI	2,78 €	3,15 €	0,00 €
MEDIA PESATA	80,00%	20,00%	
VALORE UNITARIO DETERMINATO CON METODO DEL CONFRONTO PER CARATTERISTICHE QUALITATIVE		2,86 €/mq.	

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Il Valore di Mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1 nota 3.1 ed il codice Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON METODO DEL CONFRONTO**STIMA TERRENI**

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Incidenza unitaria determinata per confronto	Valore Attuale di Mercato	Incidenza unitaria media attribuita per destinazione
FG. 16 MAPP. 35 - PORZIONE ULIVETO	P.T.	8.450,00 mq.	1,00	8.450,00 mq.	18,35 €/mq.	€ 155.057,50	€ 18,35
FG. 16 MAPP. 35 - PORZIONE BOSCO	P.T.	10.250,00 mq.	1,00	10.250,00 mq.	2,86 €/mq.	€ 29.315,00	€ 2,86
		18.700,00 mq.		18.700,00 mq.	TOTALE	€ 184.372,50	

METODO DI STIMA APPLICATO: **METODO DEL CONFRONTO PER CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

VALORE DI MERCATO DETERMINATO PER TERRENI AGRICOLI

€ 184.400,00

Pertanto a seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati, il sottoscritto definisce il Valore Attuale di Mercato del bene descritto in complessivi **€ 184.400,00**.

Il valore di mercato pari a **€ 184.400,00** è stato ulteriormente deprezzato di un ulteriore 7% per eventuali vizi occulti non rilevabili o evidenziati e delle spese di regolarizzazione per un valore finale pari a **€ 162.500,00**.

VALORE FINALE TERRENO	
VALORE DI MERCATO	€ 184.400,00
DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI NON RILEVABILI O EVIDENZIATI -7%	€ 12.908,00
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	€ 5.000,00
SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€ 4.000,00
VALORE	€ 162.492,00
VALORE FINALE TERRENO	€ 162.500,00

Il valore finale è comprensivo degli annessi agricoli.

VALORE BASE ASTA LOTTO

€ 162.500,00 (Centosessantaduemilacinquecento,00)

TABELLA RIEPILOGATIVA			
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23 - 2023			
DATI GENERALI			
COMUNE	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	
MONTEMURLO (PO)	Via Baronese	Terreno	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE			
N.C.T.	Foglio	Particella	Subalterno
Montemurlo (PO)	16	35	-
CONFORMITA' CATASTALE			
CONFORMITA'		SI	NO
Adeguamenti		Presentazione di Docfa e Tipo Mappale	
Costi		€ 4.000,00	
CONFORMITA' EDILIZIA			
CONFORMITA'		SI	NO
SANABILITA'		SI	----
Adeguamenti		Presentazione di pratica in Sanatoria	
Costi		€ 5.000,00	
CONVENZIONI			
Presenza di Convenzioni		SI	NO
Note		Non si rilevano convenzioni	
VINCOLI - SERVITU'-GRAVAMI			
Presenza		SI	NO
Note		Si riliva servitù di passo non costituita per l'accesso al terreno.	
ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA			
Presenza		SI	NO
Note		Non necessario per la tipologia	
AGIBILITA'			
Presenza		SI	NO
Note		Non necessario per la tipologia	
PRESENZA DI MATERIALI DA RIMUOVERE			
Presenza		SI	NO
Note		All'interno del terreno, sono presenti materiali da rimuovere e smaltire.	
VALORE A BASE D'ASTA			
€ 162.5000,00			
(Centosessantaduemilacinquecento,00)			

Prato 08/01/2024

Geom. Massimo Seghetti



Relazione EI 23/2023

26

IMQ

Seghetti Massimo Perito certificato
UNI 11558-2014
Certificato IMQ1510015
Livello Avanzato