

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588

geomclaudiobagnoli@gmail.com

claudio.bagnoli@geopec.it

C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato - Dott.ssa ROSA SELVAROLO

FALLIMENTO IL COLLE SRL UNIPERSONALE

R.F. 75/2014

CURATORE

DOTT. ROBERTO GRASSI -FIRENZE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata veniva incaricato di procedere alla stima dei beni caduti nella procedura fallimentare posti in Incisa Valdarno, Rignano, Reggello, Figline Valdarno, Greve in Chianti, Olbia Sassari, Porto Rotondo. Si precisa che per la stima dei beni caduti nella procedura ubicati in Olbia, Sassari è stato incaricato altro perito.

Geometra Claudio Bagnoli

Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

OGGETTO:

Valutazione dei beni caduti nella procedura e precisamente:

in Comune di Rignano Sull'Arno-FI-:

LOTTO 1- IMMOBILI IN RIGNANO-CAPANNONE VIA G. G.DI VITTORIO 27						
	F.	PART	Sub.	Cat.		
CAPANNONE	52	158	500	D/7	MQ	CAPANNONE
LOTTO 2-IMMOBILI IN RIGNANO-MAGAZZINO VIA VECCHIA ARETINA 80-82 IMMOBILI IN RIGNANO-POSTI AUTO SCOPERTI VIA VECCHIA ARETINA 38-A VIA DELLA FORNACE						
	F.	PART	SUB	Cat.		
MAGAZZINO	37	286	47	C/2	MQ	MAGAZZINO
POSTO AUTO	37	291	12	34	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
ENTE URBANO	37	286	502			ENTE URBANO
POSTO AUTO	37	286	51		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	37	286	52		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	37	286	53		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	37	286	54		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	37	286	57		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	37	291	4	17	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
ENTE URBANO	37	291	501			ENTE URBANO
LOTTO 3-IMMOBILI IN RIGNANO-GARAGE VIA POGGIO ROSSO 47 TROGHI						
AUTORIMESSA	29	644	526		MQ	GARAGE
AUTORIMESSA	29	644	527		MQ	GARAGE
AUTORIMESSA	29	644	528		MQ	GARAGE
AUTORIMESSA	29	644	534		MQ	GARAGE
POSTO AUTO	29	644	538		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	29	644	556		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	29	644	557		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	29	644	561		MQ	POSTO AUTO SCOPERTO

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 4-IMMOBILI IN RIGNANO SULL'ARNO					
TERRENI					
TERRENO	29	511	649	MQ	
TERRENO	29	512	261	MQ	
TERRENO	29	516	448	MQ	
TERRENO	29	545	2245	MQ	
TERRENO	37	292	4820	MQ	
TERRENO	29	608	433	MQ	
TERRENO	29	651	198	MQ	
TERRENO	2	390	540	MQ	
TERRENO	2	395	559	MQ	
TERRENO	2	397	767	MQ	
TERRENO	1	505	108	MQ	
TERRENO	1	507	12	MQ	
TERRENO	1	509	84	MQ	
			11124	MQ	

in Comune di Figline ed Incisa Valdarno-FI-:

LOTTO 5-IMMOBILI IN INCISA VALDARNO-POSTI AUTO SCOPERTI PIAZZA						
G E V. CAPANNI						
POSTO AUTO	21	1698	533	13	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	534	12	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	535	13	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	536	12	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	537	13	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	538	12	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	539	13	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	540	13	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	551	12	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO
POSTO AUTO	21	1698	567	15	MQ	POSTO AUTO SCOPERTO

LOTTO 6-IMMOBILI IN INCISA VALDARNO TERRENI				
TERRENO	26	43	6210	MQ
TERRENO	26	45	7480	MQ
TERRENO	26	46	12	MQ
TERRENO	26	47	2370	MQ
TERRENO	26	48	27510	MQ
TERRENO	26	54	1990	MQ
TERRENO	26	55	13280	MQ
TERRENO	26	59	3130	MQ
TERRENO	26	60	6020	MQ

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

TERRENO	26	142	3180	MQ
TERRENO	26	143	2690	MQ
TERRENO	26	145	820	MQ
TERRENO	26	146	5880	MQ
TERRENO	26	150	18960	MQ
TERRENO	26	278	3830	MQ
TERRENO	26	568	16265	MQ
			131695	MQ

IMMOBILI IN FIGLINE VALDARNO TERRENI

TERRENO	5	1	590	MQ
TERRENO	5	2	4890	MQ
TERRENO	5	3	1150	MQ
TERRENO	5	149	3250	MQ
			9880	MQ

LOTTO 7-IMMOBILI IN INCISA VALDARNO TERRENI

TERRENO	11	19	1470	MQ
TERRENO	11	31	18720	MQ
TERRENO	11	91	8930	MQ
TERRENO	11	115	1180	MQ
TERRENO	11	118	3090	MQ
TERRENO	11	126	25245	MQ
			58635	MQ

in Comune di Reggello-FI-:
**LOTTO 8-IMMOBILI IN REGGELLO
TERRENI**

TERRENO	26	103	340	MQ
TERRENO	26	104	3840	MQ
TERRENO	26	107	3620	MQ
TERRENO	38	82	92	MQ
TERRENO	38	83	3430	MQ
			11322	MQ.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

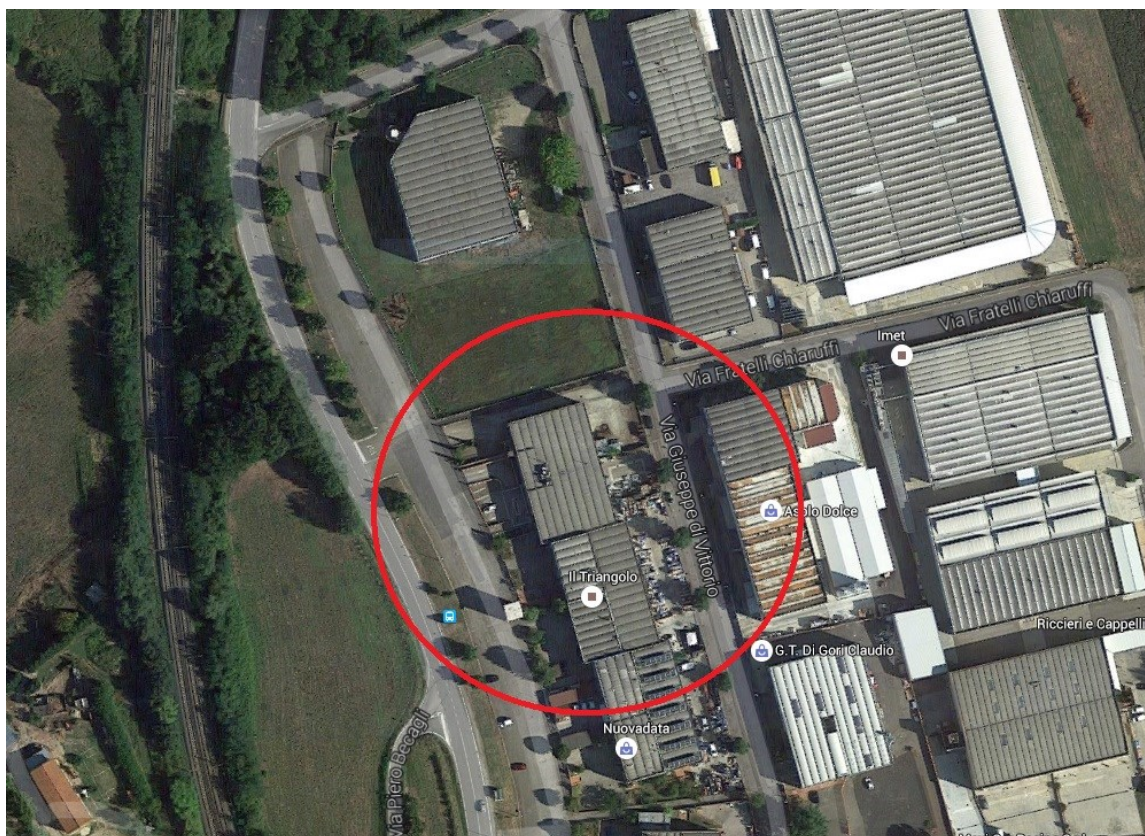
in Comune di Greve-FI-:**LOTTO 9-IMMOBILI IN GREVE IN
CHIANTI**

	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CONSISTENZA	
TERRENO	100	31		13610	MQ

* * * *

LOTTO 1- CAPANNONE E MAGAZZINO

*-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ unità identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno **foglio n. 52, particella n. 158, sub. 500, cat. D/7, rendita catastale € 5.022,00.***

Veduta aerea del complesso:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

-L'edificio di cui trattasi è posto nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), località Pian dell'Isola, via Pian dell'Isola 53, realizzato in struttura prefabbricata e destinato alle esigenze di un'attività industriale/produttiva.

Circonda l'immobile un resede esclusivo su tre lati di mq. 780 circa, che consente l'accesso da detta Via oltre che dal parcheggio pubblico adiacente la strada comunale Pian dell'Isola e dall'ingresso tergale su Via G. di Vittorio 27. Detta unità immobiliare risulta disposta su due livelli, piano terra e piano primo, aventi per entrambi i piani, accessi distinti ed indipendenti così composti:

-al piano terra da un unico grande vano uso magazzino con aperture carrabili ed accessibile direttamente sia dalla Via Pian dell'Isola oltre che dalla parte tergale attraverso il resede esclusivo mediante accesso carrabile da Via Giovanni di Vittorio n. 27.

- al piano primo, accessibile tramite unica scala esterna sulla Via Pian dell'Isola tramite un camminamento pedonale , composto dai seguenti locali: ingresso, sala d'attesa, ricezione, n.6 locali a uso ufficio, n.8 locali destinati ad archivio, n.2 (due) corridoi, un locale ristoro, n.2 servizi igienici con rispettivi antibagno e un locale ad uso ripostiglio.

Caratteristiche:

Il piano terreno condotto in affitto dalla Ditta Colmic s.r.l. è utilizzato come magazzino e dotato di pavimentazione industriale, a livello impiantistico sono

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

presenti allacciamento con la linea elettrica Enel e impianto di adduzione acqua dalla rete oltre che impianto ad aria calda per riscaldamento ma attualmente non funzionante, presenta anche una caldaia murale non attiva. Altezza interna ml. 4,19.

Il piano primo condotto in affitto dalla Ditta Momax al canone mensile di E. 1500 è interamente adibito ad uffici, con pavimentazioni in ceramica muri divisorii in cartongesso infissi in alluminio anodizzato. Le altezze interne sono pari a ml. 2,70 al controsoffitto presente in modo diffuso. I locali sono dotati di allacciamento elettrico ed idrico oltre che di impianto di riscaldamento caldo/freddo con fan coil con impianto pompa di calore collocato sulla copertura dell'edificio recentemente rinnovato. Presente anche una caldaia a metano integrativa funzionante per acqua calda. Complessivamente buone le condizioni generali per l'uso preposto.

Confini: L'unità immobiliare confina con: proprietà contraddistinta nel foglio 52, part. 158, sub. 501 intestata alla società Alba Leasing S.p.a. e viabilità, salvo se altri.

PROVENIENZA:

– Atto Pubblico per compravendita Dott. Notaio Barnini Claudio del 12-06-2001 rep. 188995

Ispezione Ipotecaria

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita in data 12/05/2016 Ora 15:13:40 Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare-Ispezione telematica n. T240575 del 12/05/2016

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

per i cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità per trascrizioni ed iscrizioni:

1-TRASCRIZIONE del 13/04/2001 - Registro Particolare 8789 Registro Generale 13379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 502/2001 del 22/03/2001-ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 27/06/2001 - Registro Particolare 14438 Registro Generale 22143-Pubblico ufficiale DOTT. CLAUDIO BARNINI Repertorio 188995 del 12/06/2001-ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 10/01/2002 - Registro Particolare 771 Registro Generale 1051 Pubblico ufficiale DOTT. CLAUDIO BARNINI Repertorio 195902 del 27/11/2001-ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 08/03/2002 - Registro Particolare 1913 Registro Generale 8264-Pubblico ufficiale NOTAIO CLAUDIO BARNINI Repertorio 200366 del 04/03/2002-IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6905 del 01/12/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 7661 del 19/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 29/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ANNOTAZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 24013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 502/2001 del 22/03/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 320 del 1993

6. ANNOTAZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 2195 Registro Generale 24014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 502/2001 del 22/03/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 498 del 1993

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

7. ANNOTAZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 2196 Registro Generale 24015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 502/2001 del 22/03/2001-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 585 del 1993

8. ANNOTAZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 2197 Registro Generale 24016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 502/2001 del 22/03/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 809 del 1993

9. ANNOTAZIONE del 05/07/2002 - Registro Particolare 2198 Registro Generale 24017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 502/2001 del 22/03/2001 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19763 del 1994

10. ISCRIZIONE del 29/10/2010 - Registro Particolare 7957 Registro Generale 38442 Pubblico ufficiale BOTTINO MARIA FRANCESCA Repertorio 1444/1057 del 27/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 28587 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1302 del 26/03/2013

12. ISCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 5052 Registro Generale 33484 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1078/2010 del 13/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

13. ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 8527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4304 del 2012

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

14. TRASCRIZIONE del 07/05/2014 - Registro Particolare 10505 Registro Generale 13707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 123/2014 del 09/04/2014 -ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Rignano sull'Arno l'immobile censito in giusto conto alla Soc.

Il Colle srl ed è identificato nel seguente modo:

- **foglio n. 52**, particella n. 158, sub. 500, cat. D/7, rendita catastale € 5.022,00, dati derivanti a seguito di Variazione nel classamento del 12/12/2003 n. 20465 in atti dal 12/12/2003 (prot. FI0383222).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato edificato con i seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 45 del 07/11/1988;
- Concessione Edilizia n. 31 del 03/07/1991;
- Concessione Edilizia n. 93 del 20/12/1991;
- Denuncia Inizio Attività del 09/02/2001 con prot. 2223 e relativa attestazione di conformità ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 52/1999, relativa integrazione in data 18/04/2001, comunicazione di fine lavori prot. n. 8875 del 28/06/2004;
- Accertamento di Conformità n. 8/2007, pratica n. 276/2006 prot. 8209 del 30/05/2006.

Per l'unità immobiliare sono presenti delle difformità rispetto allo stato concessionato e rispetto alla planimetria catastale presente in atti.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Dette difformità corrispondono a una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che e per l'omessa realizzazione di una scala esterna sul resede tergale. Al fine di regolarizzare la posizione dell'immobile in conformità con gli atti depositati al Comune di Rignano sull'Arno, deve essere presentato Atto Abilitativo a sanatoria e o attestazione di conformità presso il Comune di Rignano sull'Arno oltre che pratica Docfa da depositare presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Firenze per variazione planimetrica. Infine si precisa che l'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica presentato in data 28/02/2014 tramite posta elettronica certificata al Comune di Rignano sull'Arno e alla Regione Toscana dove si attesta che l'immobile rientra nella **"Classe C"**.

Calcolo superficie commerciale ragguagliata:

Piano terreno :ml.19,73 x ml. 24,71 =mq. 487,52 x 1,00= mq. 487,52

Piano Primo: ml. 19,60 x ml. 24,80 = mq. 473,10 x 1,00 = mq. 473,10

Resede esclusivo mq. 780 X 0,05= mq. 39,00

-VALORE IMMOBILIARE:

Premesso che trattasi di una porzione immobiliare condotta in affitto per il piano primo dalla Momax con contratto di affitto del 16-05-2013 per la durata di anni 6+6 dal 01-06-2016 al canone annuo di E. 18.000 ;
-che tuttavia Momax con accordo sottoscritto la sorsa estate ha rinunciato al rinnovo automatico del contratto di locazione che, pertanto, cesserà alla fine del primi sei anni;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-che il piano terreno è condotto in affitto dalla Ditta Colmic srl per lo stesso canone annuo E. 18.000,00;

-che l'indagine esperita sui principali organi di osservazione del mercato immobiliare (fra i quali le quotazioni immobiliari OMI min. 500/ max. 800), per beni analoghi a quello in esame sono scaturiti valori da un minimo di €/mq. 700,00 ad un massimo di €/mq. 900,00. Il calo di compravendite avvenuto negli ultimi anni si accompagna anche ad una diminuzione piuttosto generalizzata dei prezzi di mercato specie se riferibili ad immobili ad uso diverso dall'abitazione con prezzi in flessione sia per uffici che per capannoni industriali-artigianali.

Si ritiene pertanto che si debba procedere alla stima nella considerazione e raffronto della stima a valore di mercato e per capitalizzazione. Il confronto con i dati scaturiti dai due criteri sopra detti sarà decurtato del 15% in caso di vendita all'asta ed in più verrà fornita una detrazione per immobile di fatto occupato, anche se la situazione economica attuale porterebbe a rilevare un vantaggio reddituale più che uno svantaggio in termini economici.

Per tali motivi la percentuale di riduzione sarà considerata pari al 15% e non oltre.

STIMA A VALORE DI MERCATO

Analizzate quindi le condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione, parametri valutativi, ricerche di mercato e quanto altro sopra descritto i valori risultano:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-In rapporto alla superficie commerciale dell'immobile il valore commerciale stimato è:

Fabbricato industriale e da terra a tetto, considerato libero:

Immobile uso industriale/artigianale

Piano terreno

Mq. 487,00 x E/mq. 800,00 = Euro 385.000,00

Piano Primo

Mq. 473,00 x E/mq. 500,00 = Euro 236.500,00

Resede

Mq. 39,00 x E/mq. 200,00 = Euro 7.800,00

Valore complessivo: 629.300,00.=

che si arrotonda a

€ 630.000,00.=

(diconsi Euro SEICENTOTRENTAMILA/00)

Si precisa che le superfici accessorie concorrono in misura proporzionale alla formulazione del valore unitario espresso. Il valore espresso è comunque riferito all'attuale situazione economica e valido in condizioni di stabilità e normalità di mercato.

STIMA A VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

In base alle risultanze emerse l'importo del reddito netto ordinario è di immediata determinazione quale differenza tra il reddito lordo ordinario e le spese detratte complessive che si assumono mediamente pari al 35%:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PIANO TERRENO E PRIMO

- Reddito lordo ordinario E. 36.000
- Detrazioni complessive 35% - E. 12.600,00
- Reddito netto ordinario E. 23.400,00

Determinazione del saggio di capitalizzazione (rm):

Considerato che il saggio di capitalizzazione non si presenta come un dato elementare di facile individuazione, si è resa necessaria una particolare analisi che, nonostante le approssimazioni quantitative degli elementi di riferimento, potesse portare ad una sufficiente attendibilità del saggio assunto. Passando sul piano concreto, si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 4,0 % ed il 5,0 % sul canone lordo; nel caso specifico per quanto fin qui relazionato, il saggio di reddito netto può essere compreso tra il 3,3 % ed il 4,0 %.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si può ritenere equo individuare il saggio medio di capitalizzazione nel valore del 3,5 %.

Valore del complesso immobiliare in base alla capitalizzazione dei redditi

Sulla base delle risultanze sopra ottenute ed in particolare del R.N.O. e del saggio di rendimento, è determinabile il valore capitale per mezzo della nota relazione formale della capitalizzazione:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

$$\mathbf{V = Euro\ 23.400 : 3,5\% = E. 668.570,00}$$

Sintesi valutativa

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

-valore di mercato per confronto E. 630.000,00.=

-valore di mercato per capitalizzazione dei redditi (a verifica) E. 670.000,00.

La differenza tra i valori ottenuti pari a 40.000 E. è assai indicativa della modesta domanda sul mercato di tali tipologie immobiliari e della flessione dei prezzi unitari. In realtà l'entità dei valori è ampiamente contenuta nei limiti di tolleranza di un giudizio estimativo. Si sottolinea anzi come la pratica convergenza delle due risultanze costituisca un indubbio elemento di verifica reciproca circa la validità della scelta dei criteri e dei procedimenti adottati.

Il più probabile valore venale ottenuta mediando i due criteri di stima è stato così determinato in **E. 650.000,00 (SEICENTOCINQUANTAMILA) in cifra tonda.**

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù e da eventuali pregi ed è riferito ai soli fabbricati e terreni, escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

VALORE IMMOBILE OCCUPATO

Nella considerazione che trattasi di immobile occupato con contratti a media-lunga scadenza si ritiene corretto operare una svalutazione pari al 20% sul valore sopra indicato e pertanto abbiamo:

$$\mathbf{E. 650.000,00 \times -20\% = Euro\ 520.000,00. = \text{(valore immobile occupato)}}$$

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Nel caso in cui si debba procedere alla vendita tramite pubblica asta si suggerisce di stabilire il prezzo base d'asta considerando un'abbattimento del 15% sui valori sopra indicati:

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. $650.000,00 \times -15\% = 550.000,00$ in cifra tonda.

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE OCCUPATO:

E. $520.000,00 \times -15\% = 440.000,00$ in cifra tonda.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 2- MAGAZZINO E POSTI AUTO CON AREE URBANE

-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcune porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno (FI) e precisamente un magazzino censito nel foglio n. 37, particella n. 286, sub. 47, cat. C/2, classe 5, consistenza 11,00 mq., rendita catastale € 73,29, oltre a **6 posti auto scoperti** identificati dalle particelle 286 -291 e tre aree urbane scoperte di cui alle particelle 286-291

Veduta aerea del complesso:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



DESCRIZIONE MAGAZZINO

Unità immobiliare ad uso magazzino/deposito sita nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), località Troghi, accessibile da via vecchia aretina n.80 e 82. Detta unità è posta al piano interrato di un più ampio fabbricato condominiale e risulta composta da unico locale dotato di allacciamento con la linea elettrica Enel, con accesso da vano scale e ascensore condominiali.

Confini: L'unità immobiliare confina con: proprietà contraddistinta nel foglio 37, part. 286, sub. 46 intestata alle persone Casci Francesca e Pinto Nicola, foglio 37, part. 286, sub. 48 intestata alle persone Bolognesi Sonia e Gasperini Paolo, vano scale condominiale, salvo se altri.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

A seguito di ispezione Ipotecaria in data 12/05/2016 Ora 15:42:26 Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Ispezione telematica Ispezione n. T257051 del 12/05/2016

per i cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità per trascrizioni ed iscrizioni:

1. ANNOTAZIONE del 12/07/2006 - Registro Particolare 8690 Registro Generale 37099 Pubblico ufficiale GRECO GIUSEPPE Repertorio 334152 del 19/12/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7892 del 2004

2. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 28587 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011-IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1302 del 26/03/2013
Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 8527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4304 del 2012
Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 07/05/2014 - Registro Particolare 10505 Registro Generale 13707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 123/2014 del 09/04/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE MAGAZZINO:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Rignano sull'Arno l'immobile censito in giusto conto alla Soc. Il Colle srl ed è identificato nel seguente modo:

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 47, cat. C/2, classe 5, consistenza 11,00 mq., rendita catastale € 73,29, dati derivanti a seguito di Variazione nel classamento del 01/09/2006 n. 18475 in atti dal 01/09/2006 (prot. FI0170961).

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

* * * * *

DESCRIZIONE POSTI AUTO ED AREE URBANE

Trattasi di sei posti auto scoperti posti al piano primo rispetto all'edificio, nella parte tergale adibita a piazzale avente accesso dalla rampa a sinistra per chi guarda il fabbricato dalla via attraverso un cancello tra due muretti. I posti auto sono sul lato sinistro per chi entra attraverso il cancello.

Le aree urbane sono costituite da resedi a verde posti a confine con il lotto edificato, a destra per chi guarda l'edificio dalla via, correnti lungo la rampa di accesso al piano interrato.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE POSTI AUTO ED AREE URBANE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Rignano sull'Arno i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl ed identificati nel seguente modo:

Posti auto:

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 51, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 35,95.

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 52, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 35,95.

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 53, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 35,95.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 54, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 35,95.

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 57 e part. 291 sub. 3, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 35,95.

-foglio n. 37, particella n. 291, sub. 4, cat. C/6, classe 1, consistenza 17,00 mq., rendita catastale € 50,92.

Aree Urbane:

-foglio n. 37, particella n. 291, sub. 12, area urbana di consistenza 34,00 mq., priva di rendita.

-foglio n. 37, particella n. 291, sub. 501, area urbana di consistenza 40,00 mq., priva di rendita.

-foglio n. 37, particella n. 286, sub. 502, area urbana di consistenza 118,00 mq., priva di rendita.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di FIRENZE Data 12/05/2016 Ora 15:42:26 Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T257051 del 12/05/2016

per i cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità per trascrizioni ed iscrizioni:

1. ANNOTAZIONE del 12/07/2006 - Registro Particolare 8690 Registro Generale 37099 Pubblico ufficiale GRECO GIUSEPPE Repertorio 334152 del 19/12/2005 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7892 del 2004

2. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 28587 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011-IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1302 del 26/03/2013

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Presenza graffiati

3. ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 8527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4304 del 2012

Presenza graffiati

4. TRASCRIZIONE del 07/05/2014 - Registro Particolare 10505 Registro Generale 13707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 123/2014 del 09/04/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

SITUAZIONE URBANISTICA MAGAZZINO -POSTI AUTO ed AREE

URBANE

Il magazzino, le aree di cui ai posti auto, e le aree urbane residuali sono ricomprese nel complesso edificato in base ed in conformità ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 77 del 30/12/2002;
- Variante in Corso d'Opera n. 12 del 13/02/2006;
- Variante ai sensi dell'art. 142 L.R. n. 1/2005, prot. n. 4588 del 23/03/2006;
- Certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. n. 1/2005, n. 325/2006 prot. 5684 del 22/04/2009.

-VALORE IMMOBILIARE:

Premesso che trattasi di porzioni immobiliari libere e disponibili;

-che l'indagine esperita sui principali organi di osservazione del mercato immobiliare non indicano particolari valori di riferimento poichè trattasi di porzioni immobiliari in genere annesse alle abitazioni di residenza il cui prezzo separato non ha un effettivo mercato se non limitato al complesso

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

immobiliare in cui si trovano a servizio delle abitazioni presenti e difficilmente collocabili in altri contesti.

Si ritiene pertanto di considerare un valore unitario a corpo per ogni posto auto scoperto ed anche per il locale uso magazzino a prescindere dalla superficie.

Locale uso magazzino/cantina piano interrato mq. 11,00

Valore a corpo Euro 5.000,00

Posti auto della superficie media di mq. 11 /12 cad.

Valore a corpo cadauno Euro 3.000,00 x n. 6 = 18.000,00

Resede aree urbane per complessivi mq. 192

Valore a corpo Euro 5.000,00

Valore complessivo: 28.000,00.=

che si arrotonda a

€ 30.000,00.=

(diconsi Euro TRENTAMILA/00)

Nel caso in cui si debba procedere alla vendita tramite pubblica asta si suggerisce di stabilire il prezzo base d'asta considerando un'abbattimento del 15% sui valori sopra indicati:

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 30.000,00 x -15%= Euro 25.000,00 in cifra tonda.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 3-**GARAGE E POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI RIGNANO****SULL'ARNO**

-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcune porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Sull'Arno (FI) e precisamente 4 locali uso garage e n. 4 posti auto scoperti censiti nel foglio n. 29, particella n. 644;

Veduta aerea del complesso:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



DESCRIZIONE GARAGE E POSTI AUTO SCOPERTI

Trattasi di quattro autorimesse e quattro posti auto scoperti con accesso dalla viabilità interna condominiale del complesso immobiliare posto nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), località Troghi, Via Poggio Rosso 47. Dette unità uso autorimesse sono dotate di intonaco civile tinteggiato alle pareti e soffitti provviste di allacciamento con la linea elettrica Enel; i locali sono provvisti di portone basculante. I posti auto scoperti sono ubicati sul lato sinistro in appositi spazi per chi dal cancello percorre il viale interno sterrato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di FIRENZE Data 12/05/2016 Ora 16:30:42 Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Ispezione telematica Ispezione n. T285577 del 12/05/2016

per i cespiti in oggetto risultano le seguenti formalità per trascrizioni ed iscrizioni:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

– 1. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 28587 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1302 del 26/03/2013

2. ISCRIZIONE del 26/03/2013 - Registro Particolare 1302 Registro Generale 8527-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2009/2011 del 07/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4304 del 2012

3. TRASCRIZIONE del 07/05/2014 - Registro Particolare 10505 Registro Generale 13707 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 123/2014 del 09/04/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE GARAGE E POSTI AUTO SCOPERTI:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Rignano sull'Arno i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl ed identificati nel seguente modo:

Autorimesse o garage:

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 526, cat. C/6, classe 5, consistenza 23,00 mq., rendita catastale € 130,66.

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 527, cat. C/6, classe 5, consistenza 23,00 mq., rendita catastale € 130,66.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 528, cat. C/6, classe 5, consistenza 32,00 mq., rendita catastale € 130,66.

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 534, cat. C/6, classe 5, consistenza 23,00 mq., rendita catastale € 181,79.

Posti auto scoperti:

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 538, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 38,94.

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 556, cat. C/6, classe 5, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 38,94.

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 557, cat. C/6, classe 5, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 38,94.

-foglio n. 29, particella n. 644, sub. 561, cat. C/6, classe 5, consistenza 14,00 mq., rendita catastale € 41,94.

SITUAZIONE URBANISTICA GARAGE E POSTI AUTO SCOPERTI

I locali uso garage e posti auto scoperti, sono ricomprese nel complesso edificato in base ed in conformità ai seguenti atti abilitativi:

L'immobile di cui al "**punto 6**" è stato edificato in base ed in conformità ai seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 16 del 10/05/2005;

Varianti al Permesso di Costruire:

- n. 28 del 23/07/2007;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- n. 30 del 27/08/2007;
- n. 20 del 07/08/2008;
- Variante ai sensi dell'art. 142 L.R. n. 1/2005, prot. n. 5682 del 29/04/2009
- Certificazione di abitabilità ai sensi dell'art. 86 comma 2 della L.R. n. 1/2005, n.155/2009 prot. 5684 del 22/04/2009.

-VALORE IMMOBILIARE:

Premesso che trattasi di porzioni immobiliari libere e disponibili all'interno del complesso immobiliare cui sono ubicati;

-anche in questo caso valgono le considerazioni già espresse per il lotto 2che l'indagine esperita sui principali organi di osservazione del mercato immobiliare non indicano particolari valori di riferimento poichè trattasi di porzioni immobiliari in genere annesse alle abitazioni di residenza il cui prezzo separato da esse non ha un effettivo mercato se non limitato al complesso immobiliare in cui si trovano a servizio delle abitazioni presenti e difficilmente collocabili in altri contesti se pur di vicinato.

Si ritiene pertanto di considerare un valore unitario a corpo per ogni garage/autorimessa e per posto auto scoperto.

Locale uso autorimessa piano interrato

- sub. 526, consistenza catastale 23,00 mq. x E/mq. 400,00= Euro 9.200,00.
- sub. 527, consistenza catastale 23,00 mq. x E/mq. 400,00= Euro 9.200,00.
- sub. 528, consistenza catasta. 32,00 mq. x E/mq. 400,00= Euro 12.800,00.
- sub. 534, consistenza catastale 23,00 mq. x E/mq. 400,00= Euro 9.200,00.

Posti auto della superficie media di mq. 13 cad.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Valore a corpo cadauno Euro 3.000,00 x n. 4 = 12.000,00

Valore totale autorimesse Euro 40.000,00.= in cifra tonda.=

Valore totale posti auto scoperti Euro 12.000,00.=

Valore complessivo lotto

€ 52.000,00.=

(diconsi Euro CINQUANTADUEMILA)

Nel caso in cui si debba procedere alla vendita tramite pubblica asta si suggerisce di stabilire il prezzo base d'asta considerando un'abbattimento del 15% sui valori sopra indicati:

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 52.000,00 x -15%= Euro 44.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 4

TERRENI IN COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO

-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcune vari
appezzamenti di terreno identificati al Catasto Fabbricati del Comune di
Rignano Sull'Arno (FI) Loc. Troghi nei fogli 29-37 e loc. Rosano F. 1 e 2;

Veduta aerea

Loc. Troghi

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Loc. Rosano

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno posti nel Comune di Rignano sull'Arno (FI), come di seguito elencati:

In loc. Rosano quota del 100/100:

- **foglio n. 2, particella n. 390**, qualità "Bosco Ceduo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a viabilità di uso pubblico art. 7 NTA
- **foglio n. 2, particella n. 395**, qualità "Seminativo arboreo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a viabilità di uso pubblico art. 7 NTA
- **foglio n. 2, particella n. 397**, qualità "Pascolo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a viabilità di uso pubblico art. 7 NTA.
- **foglio n. 1, particella n. 505**, qualità "Bosco Ceduo", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a verde pubblico art. 41 NTA.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Complessivamente la superficie catastale **è pari a mq. 1974,00**

In Loc. Rosano quota del 1986/10000:

- **foglio n. 1, particella n. 507**, qualità "Bosco alto", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a verde pubblico art. 41 NTA

- **foglio n. 1, particella n. 509**, qualità "relitto stradale", destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a verde pubblico art. 41 NTA

Complessivamente la superficie catastale **è pari a mq. 96,00**

In loc. Troghi quota del 100/100:

- **foglio n. 29, particella n. 511-516-608**, destinate secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare.

- **foglio n. 29, particella n. 512-545**, destinate secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare, fascia di rispetto della viabilità art. 7 NTA in parte.

- **foglio n. 37, particella n. 292**, qualità "seminativo", classe 3, **superficie 4820,00 mq.**, destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare in parte, fascia di rispetto della viabilità art. 7 NTA in parte.

- **foglio n. 29, particella n. 651**, qualità "relitto stradale", **superficie 198,00 mq.**, destinata secondo il vigente PRG del suddetto Comune (vedi CDU allegato) a zona omogenea E art. 31 NTA, sottozona E/3 art. 34 NTA area agricola produttiva collinare in parte, area speciale di pertinenza architettonica e culturale art. 47 NTA in parte.

Complessivamente la superficie catastale **è pari a mq. 9054,00**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Complessivamente la superficie degli appezzamenti di terreno è pari a **mq. catastali 11.124,00**

PROVENIENZA:

–Atto Pubblico Dott. Notaio Barnini Claudio in Firenze del 05/08/2004, Rep. n. 238274

–Atto Pubblico Not. Monasta del 12-12-2002 Rep. n. 15258.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Rignano sull'Arno i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl ed identificati nel seguente modo:

In Loc. Rosano quota del 100/100:

- **foglio n. 2, particella n. 390**, qualità "Bosco Ceduo", classe 3, **superficie 540,00 mq.**, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,08, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 07/02/2002 n. 1161 in atti dal 07/02/2002 (prot. n. 492981).

- **foglio n. 2, particella n. 395**, qualità "Seminativo arboreo", classe 4, **superficie 559,00 mq.**, reddito dominicale € 1,01, reddito agrario € 0,87, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 07/02/2002 n. 1161 in atti dal 07/02/2002 (prot. n. 492981);

- **foglio n. 2, particella n. 397**, qualità "Pascolo", classe U, **superficie 767,00 mq.**, reddito dominicale € 0,28, reddito agrario € 0,16, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 07/02/2002 n. 1161 in atti dal 07/02/2002 (prot. n. 492981)

- **foglio n. 1, particella n. 505**, qualità "Bosco Ceduo", classe 3, **superficie 108,00 mq.**, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,02, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 03/01/2002 n. 32 in atti dal 03/01/2002 (prot. n. 486125)

In Loc. Rosano quota del 1986/10000:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- **foglio n. 1, particella n. 507**, qualità "Bosco alto", classe 1, **superficie 12,00 mq.**, reddito domenicale € 0,03, reddito agrario € 0,01, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 03/01/2002 n. 32 in atti dal 03/01/2002 (prot. n. 486125)

- **foglio n. 1, particella n. 509**, qualità "relitto stradale", **superficie 84,00 mq.**, senza reddito.

In loc. Troghi quota del 100/100:

- **foglio n. 29, particella n. 511**, qualità "Seminativo arboreo", classe 2, **superficie 649,00 mq.**, reddito domenicale € 3,18, reddito agrario € 2,19, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 10/12/2003 n. 5161 in atti dal 10/12/2003 (prot. n. 372320);

- **foglio n. 29, particella n. 512**, qualità "Seminativo arboreo", classe 2, **superficie 261,00 mq.**, reddito domenicale € 1,28, reddito agrario € 0,88, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 10/12/2003 n. 5161 in atti dal 10/12/2003 (prot. n. 372320);

- **foglio n. 29, particella n. 516**, qualità "Seminativo arboreo", classe 3, **superficie 448,00 mq.**, reddito domenicale € 1,62, reddito agrario € 1,27, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 10/12/2003 n. 5161 in atti dal 10/12/2003 (prot. n. 372320);

- **foglio n. 29, particella n. 545**, qualità "vigneto", classe 2, **superficie 2245,00 mq.**, reddito domenicale € 8,70, reddito agrario € 4,64, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 02/05/2006 n. 77857 in atti dal 02/05/2006 (prot. n. 77857);

- **foglio n. 37, particella n. 292**, qualità "seminativo", classe 3, **superficie 4820,00 mq.**, reddito domenicale € 17,43, reddito agrario € 17,43, dati derivanti a seguito di Frazionamento del 02/05/2006 n. 77857 in atti dal 02/05/2006 (prot. n. 77857);

- **foglio n. 29, particella n. 608**, qualità "relitto stradale", **superficie 433,00 mq.**, senza reddito.

- **foglio n. 29, particella n. 651**, qualità "relitto stradale", **superficie 198,00 mq.**, senza reddito.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

SITUAZIONE URBANISTICA :

I terreni sopra indicati di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega indica che l'area in oggetto è definita dal Regolamento Urbanistico Comunale nel modo seguente:

LOC. ROSANO

FOGLIO 1 PART. 505-507-509

- Zona a verde pubblico (art. 41 NTA)

FOGLIO 2 PART. 390-395-397

- Viabilità di uso pubblico (art. 7 NTA)

In loc. Troghi:

FOGLIO 29 PART. 511-516-608

-Zona omogenea E (art. 31 NTA) sottozona E/3 (art. 34 NTA) area agricola produttiva collinare

FOGLIO 29 PART. 512-545

-Zona omogenea E (art. 31 NTA) sottozona E/3 (art. 34 NTA) area agricola produttiva collinare in parte. Fascia di rispetto della viabilità in parte (art. 7 NTA).

FOGLIO 29 PART. 651

-Zona omogenea E (art. 31 NTA) sottozona E/3 (art. 34 NTA) area agricola produttiva collinare in parte. Area speciale di pertinenza architettonica e culturale (art. 47 NTA) in parte.

FOGLIO 37 PART. 292

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Zona omogenea E (art. 31 NTA) sottozona E/3 (art. 34 NTA) area agricola produttiva collinare in parte. Fascia di rispetto della viabilità in parte (art. 7 NTA).

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. *(se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo*

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona) , e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2014, redatta dalla Commissione Provinciale. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 2,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia che possono confrontarsi, per ubicazione, consistenza e configurazione della superficie con quelli oggetto delle compravendite sopra citate non presentano caratteristiche tali da consentire il confronto sopra specificato.

In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

In Loc. Rosano quota del 100/100:

- **foglio n. 2, particella n. 390**, qualità "Bosco Ceduo", classe 3, **superficie 540,00**
- **foglio n. 2, particella n. 395**, qualità "Seminativo arb.", classe 4, **superficie 559,00 mq.**
- **foglio n. 2, particella n. 397**, qualità "Pascolo", classe U, **superficie 767,00 mq.**
- **foglio n. 1, particella n. 505**, qualità "Bosco Ceduo", classe 3, **superficie 108,00 mq.**

Complessivamente la superficie catastale **è pari a mq. 1974,00 x E/mq.**

2,00 = E. 11.844 da arrotondare ad E. 12.000,00.=

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

In Loc. Rosano quota del 1986/10000:

- foglio n. 1, particella n. 507, qualità "Bosco alto", classe 1, **superficie 12,00 mq.**,
- foglio n. 1, particella n. 509, qualità "relitto stradale", **superficie 84,00 mq.**, senza reddito.

Complessivamente la superficie catastale **è pari a mq. 96,00 x E/mq. 6,00**
= E. 576,00 da arrotondare ad E. 600,00.= x quota dei 1986/10000
= 120,00 Euro

In loc. Troghi quota del 100/100:

- foglio n. 29, particella n. 511, qualità "Seminativo arboreo", classe 2, **superficie 649,00 mq.**,
- foglio n. 29, particella n. 512, qualità "Seminativo arboreo", classe 2, **superficie 261,00 mq.**,
- foglio n. 29, particella n. 516, qualità "Seminativo arboreo", classe 3, **superficie 448,00 mq.**,
- foglio n. 29, particella n. 545, qualità "vigneto", classe 2, **superficie 2245,00 mq**
- foglio n. 37, particella n. 292, qualità "seminativo", classe 3, **superficie 4820,00 mq.**,
- foglio n. 29, particella n. 608, qualità "relitto stradale", **superficie 433,00 mq.**, senza reddito.
- foglio n. 29, particella n. 651, qualità "relitto stradale", **superficie 198,00 mq.**, senza reddito.

*Geometra Claudio Bagnoli
 Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 9054,00 x E/mq.

2,00 = 18.108,00 da arrotondare ad E. 18.000,00.=

Valore complessivo LOTTO 4 :

- superficie degli appezzamenti di terreno è pari a mq. catastali 11.124,00

- VALORE 30.000,00.= euro

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 30.000,00 x -15%= Euro 25.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 5

POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI INCISA VALDARNO

PIAZZA CAPANNI

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di alcune porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Incisa Valdarno (FI) e precisamente n. 10 posti auto scoperti censiti nel foglio n. 21, particella n. 1698;

Veduta aerea



DESCRIZIONE POSTI AUTO SCOPERTI

Trattasi di 10 posti auto scoperti posti all'interno del complesso immobiliare sito nel Comune di Incisa Val d'Arno (FI) in piazza G. e V. Capanni. I posti auto sono collocati nel resede annesso al fabbricato munito di recinzione con rete e destinato ad uso di posti auto scoperti. L'area è provvista di pavimentazione a blocchetti in calcestruzzo drenanti. Le unità ubicate al piano terreno fanno parte di una schiera di posti auto pertinenti a un più ampio fabbricato condominiale.

PROVENIENZA:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

– Atto Pubblico per compravendita Dott. Notaio Conte Silvio in Firenze del 03/08/2005, Nota presentata con Mod.Unico n. 1456 in atti dal 17/01/2007, Rep. n.133840.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di Incisa Valdarno i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl ed identificati nel seguente modo:

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 533, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 44,31.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 534, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 40,90.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 535, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 44,31.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 536, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 40,90.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 537, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 44,31.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 538, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 40,90.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 539, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 44,31.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 540, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 mq., rendita catastale € 44,31.

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 551, cat. C/6, classe 1, consistenza 12,00 mq., rendita catastale € 40,90.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-foglio n. 21, particella n. 1698, sub. 567, cat. C/6, classe 2, consistenza 15,00 mq.,
rendita catastale € 59,65.

SITUAZIONE URBANISTICA

I posti auto di cui al complesso immobiliare sono stati realizzati in base ed in conformità ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione Edilizia presentata il 04/05/2005 prot. n. 4894, Concessione n. 50 rilasciata dal Comune di Incisa Val d'Arno il del 21/10/2005, (P.E. 69/05);
Varianti in corso d'opera alla Concessione Edilizia di cui sopra:
- Permesso di Costruire presentato il 14/11/2005 prot. 12369 (P.E. 172/05),
rilasciato dal Comune di Incisa Val d'Arno il 24/03/2006 al n.7;
- Permesso di Costruire presentato il 06/02/2007 prot. 1281 (P.E. 10/07),
rilasciato dal Comune di Incisa Val d'Arno il 05/07/2007 al n.26;
- Permesso di Costruire presentato il 31/10/2007 prot. 11610 (P.E. 155/07),
rilasciato dal Comune di Incisa Val d'Arno il 27/05/2008 al n. 17;
- D.I.A. per ultimazione della sistemazione esterna presentata il 17/11/2008
prot.13382 (P.E. 214/08);
- Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità presentata il
04/05/2009 prot.5487.

-VALORE IMMOBILIARE:

Premesso che trattasi di porzioni immobiliari libere e disponibili all'interno del complesso immobiliare cui sono ubicati;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-anche in questo caso valgono le considerazioni già espresse per il lotto 2 e 3.....che l'indagine esperita sui principali organi di osservazione del mercato immobiliare non indicano particolari valori di riferimento poichè trattasi di porzioni immobiliari in genere annesse alle abitazioni di residenza il cui prezzo separato da esse non ha un effettivo mercato se non limitato al complesso immobiliare in cui si trovano a servizio delle abitazioni presenti e difficilmente collocabili in altri contesti se pur di vicinato.

Si ritiene pertanto di considerare un valore unitario a corpo per ogni posto auto scoperto.

Posti auto della superficie media di mq. 12-13 cad.

Valore a corpo cadauno Euro 3.000,00 x n. 10 = 30.000,00

Valore complessivo lotto

€ 30.000,00.=

(diconsi Euro trentamila)

Nel caso in cui si debba procedere alla vendita tramite pubblica asta si suggerisce di stabilire il prezzo base d'asta considerando un'abbattimento del 15% sui valori sopra indicati:

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 3000 cadauno x -25%= Euro 2.250 cad.

Complessivo E. 30.000,00 x -15%= Euro 25.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 6

TERRENI IN COMUNE DI INCISA VALDARNO E FIGLINE VALDARNO

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-QUOTA DEL 2/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Incisa Valdarno (FI) in prossimità di Via Nannicione foglio 26 ;

-QUOTA DEI 2/3 DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Figline Valdarno (FI) in prossimità di Via Nannicione foglio 5;

Veduta aerea



DESCRIZIONE

Apppezzamento di terreno in Comune di Incisa a varia destinazione avente la superficie catastale complessiva di mq. 131.695 oltre ad un appezzamento di

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

terreno agricolo in Comune di Figline contiguo a quello sopra descritto della superficie complessiva di mq. 9880 il tutto in prossimità della Via Nanniccione, e per una sup. totale di **mq. 141.575.**

PROVENIENZA:

–Atto Pubblico Dott. Notaio Barnini Claudio in Firenze del 27-11-2001, Rep. n. 195902 reg. a Firenze il 17-12-2001 verbale di assemblea straordinaria.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Incisa Valdarno i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl per la quota di 2/3 ed identificati nel seguente modo:

In Incisa Valdarno quota dei 2/3:

- foglio n. 26, particella n. 43, qualità "Pascolo cespugliato", **superficie 6210,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 45, qualità "Pascolo cespugliato", **superficie 7480,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 46, qualità "Seminativo arb.", **superficie 6210,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 47, qualità "Pascolo", **superficie 2370,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 48, qualità "Seminativo arb.", **superficie 27510,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 54, qualità "Seminativo arb.", **superficie 1990,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 55, qualità "Seminativo arb.", **superficie 13280,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 59, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3130,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 60, qualità "Seminativo arb.", **superficie 6020,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 142, qualità "Seminativo", **superficie 3180,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 143, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3690,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 145, qualità "pascolo.", **superficie 820,00 mq..**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 26, particella n. 146, qualità "Seminativo arb.", **superficie 5880,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 150, qualità "Seminativo.", **superficie 8960,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 278, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3830,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 568, qualità "Seminativo", **superficie 6265,00 mq..**

Il tutto per un reddito domenicale complessivo pari ad E. 367,45 ed agrario di E. 319,75 , sup. complessiva 131696 mq.

In Figline Valdarno quota dei 2/3:

- foglio n. 5, particella n. 1, qualità "Seminativo", **superficie 590,00 mq..**
- foglio n. 5, particella n. 2, qualità "Seminativo", **superficie 4890,00 mq..**
- foglio n. 5, particella n. 3, qualità "Bosco Ceduo", **superficie 1150,00 mq..**
- foglio n. 5, particella n. 149, qualità "Bosco Ceduo", **superficie 3250,00 mq..**

Il tutto per un reddito domenicale complessivo pari ad E. 13,61 ed agrario di E. 10,13, sup. complessiva 9880,00 mq.

POSIZIONE URBANISTICA:

Il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione indica per i seguenti terreni la seguente destinazione:

In Incisa Valdarno quota dei 2/3:

- foglio n. 26, particella n. 43, qualità "Pascolo cespugliato", **superficie 6210,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 45, qualità "Pascolo cespugliato", **superficie 7480,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 46, qualità "Seminativo arb.", **superficie 6210,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 47, qualità "Pascolo", **superficie 2370,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 48, qualità "Seminativo arb.", **superficie 27510,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 54, qualità "Seminativo arb.", **superficie 1990,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 55, qualità "Seminativo arb.", **superficie 13280,00 mq..**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 26, particella n. 59, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3130,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 60, qualità "Seminativo arb.", **superficie 6020,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 142, qualità "Seminativo", **superficie 3180,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 143, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3690,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 145, qualità "pascolo.", **superficie 820,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 146, qualità "Seminativo arb.", **superficie 5880,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 150, qualità "Seminativo.", **superficie 8960,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 278, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3830,00 mq.**
- foglio n. 26, particella n. 568 in parte, qualità "Seminativo", **superficie 6265,00 mq.**

I terreni di cui sopra ricadono nella Zona Territoriale Omogenea E2 (area con prevalente funzione agricola) . L'area disciplinata in piccola parte dalle discipline speciali per le "aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori" ricade in parte in area boscata .

I terreni ricadono in parte nella Zona territoriale omogenea E1 (area agricola di interesse primario) e in parte in zona territoriale omogenea E5 (area di connessione tra centri abitati e territorio rurale).

L'area ricade in minima parte in viabilità storica minore.

- foglio n. 26, particella n. 568 in piccola parte :

Prestazioni qualitative: in parte viabilità, in parte zona Tr (tessuto urbano di formazione recente) , in parte VS (area verde di corredo stradale) .

Prestazioni funzionali: in parte viabilità, in parte zona Sb (attrezzature scolastiche di base) in parte V (verde pubblico).

In Figline Valdarno quota dei 2/3:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 5, particella n. 1, qualità "Seminativo", **superficie 590,00 mq..**
- foglio n. 5, particella n. 2, qualità "Seminativo", **superficie 4890,00 mq..**
- foglio n. 5, particella n. 3, qualità "Bosco Ceduo", **superficie 1150,00 mq..**
- foglio n. 5, particella n. 149, qualità "Bosco Ceduo", **superficie 3250,00 mq..**

I terreni di cui sopra ricadono in parte in zone boscate EB/EB* (art. 55 NTA)
in parte minima laghi e corsi d'acqua EL (art. 59 N.T.A.) ;

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;

CONSIDERAZIONI E STIMA

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. *(se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona)*, e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2014, redatta dalla Commissione Provinciale. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 2,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia che possono confrontarsi, per ubicazione, consistenza e configurazione della superficie con quelli oggetto delle compravendite sopra citate non presentano caratteristiche tali da consentire il confronto sopra specificato.

In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

In Incisa Valdarno quota dei 2/3:

- foglio n. 26, particella n. 43, qualità "Pascolo cespugliato", **superficie 6210,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 45, qualità "Pascolo cespugliato", **superficie 7480,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 46, qualità "Seminativo arb.", **superficie 6210,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 47, qualità "Pascolo", **superficie 2370,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 48, qualità "Seminativo arb.", **superficie 27510,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 54, qualità "Seminativo arb.", **superficie 1990,00 mq..**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 26, particella n. 55, qualità "Seminativo arb.", superficie 13280,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 59, qualità "Seminativo arb.", superficie 3130,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 60, qualità "Seminativo arb.", superficie 6020,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 142, qualità "Seminativo", superficie 3180,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 143, qualità "Seminativo arb.", superficie 3690,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 145, qualità "pascolo.", superficie 820,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 146, qualità "Seminativo arb.", superficie 5880,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 150, qualità "Seminativo.", superficie 8960,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 278, qualità "Seminativo arb.", superficie 3830,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 568, qualità "Seminativo", superficie 6265,00 mq..

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 131.696,00 x E/mq. 2,00 = E. 263.392,00 da arrotondare ad E. 264.000,00.= x quota dei 2/3 = **176.000,00 Euro**

In Figline Valdarno quota dei 2/3:

- foglio n. 5, particella n. 1, qualità "Seminativo", superficie 590,00 mq..
- foglio n. 5, particella n. 2, qualità "Seminativo", superficie 4890,00 mq..
- foglio n. 5, particella n. 3, qualità "Bosco Ceduo", superficie 1150,00 mq..
- foglio n. 5, particella n. 149, qualità "Bosco Ceduo", superficie 3250,00 mq..

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 9880,00 x E/mq. 2,00 = E. 19760,00 da arrotondare ad E. 20.000,00.= x quota dei 2/3 = **13.333,00 Euro**

Valore complessivo LOTTO 6 :

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- superficie degli appezzamenti di terreno è pari a **mq. catastali 141.576,00**

- VALORE QUOTA DEI 2/3 = 189.000,00.= Euro

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 189.000,00 x -15%= Euro 160.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 7

TERRENI IN COMUNE DI INCISA VALDARNO loc. Burchio

-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Incisa Valdarno (FI) in loc. Burchio Via P. dell'Isola foglio 11 ;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Veduta aerea



DESCRIZIONE

Appezamento di terreno in Comune di Incisa , Loc. Burchio, vari appezzamenti di terreno in corpi separati in prossimità dell'Autostrada "A1" ed a margine della tratta ferroviaria "Firenze - Roma", compresi nel Piano Regolatore Generale del Comune di Incisa in Val d'Arno: in Zona A1 (zona per attrezzature a livello sovracomunale), area di rispetto stradale e/o ferroviario, in parte area di recupero ambientale e in piccola parte area boscata, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica di cui in appresso. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq. 58.635,00.

Confini: residua proprietà della parte venditrice, Società Autostrade S.p.A., Ferrovie dello Stato S.p.A., salvo se altri.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PROVENIENZA:

–Atto compravendita Dott. Notaio Silvio Conte in Firenze del 18/12/2006, Rep. n. 133840 fasc. 8266 reg. a Firenze il 15-01-2007 n. 300 per quanto attiene f. 11 part. 19-31-91-115-118.

–Atto compravendita Dott. Notaio Silvio Conte in Firenze del 02/04/2008, Rep. n. 135949 fasc. 9331 reg. a Firenze il 24-04-2008 n.4438 per quanto attiene la part. 126 del Foglio 11.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Incisa Vialdarno i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl per la quota di 100/100 ed identificati nel seguente modo:

In Incisa Valdarno quota del 100/100:

- foglio n. 11, particella n. 19, qualità "Seminativo arb.", **superficie 1470,00 mq..**
- foglio n. 11, particella n. 31, qualità "Seminativo", **superficie 8720,00 mq..**
- foglio n. 11, particella n. 91, qualità "Seminativo", **superficie 8930,00 mq..**
- foglio n. 11, particella n. 115, qualità "pascolo.", **superficie 1180,00 mq..**
- foglio n. 11, particella n. 118, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3090,00 mq..**
- foglio n. 11, particella n. 126, qualità "Seminativo arb.", **superficie 25245,00 mq..**

Il tutto per un reddito domenicale complessivo pari ad E. 233,11 ed agrario di E. 197,35 , sup. complessiva 58635,00 mq.

POSIZIONE URBANISTICA:

Il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione indica per i seguenti terreni la seguente destinazione:

- foglio n. 11, particella n. 19, qualità "Seminativo arb.", **superficie 1470,00 mq..**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 11, particella n. 31, qualità "Seminativo", **superficie 8720,00 mq.**
- foglio n. 11, particella n. 91, qualità "Seminativo", **superficie 8930,00 mq.**
- foglio n. 11, particella n. 115, qualità "pascolo.", **superficie 1180,00 mq.**
- foglio n. 11, particella n. 118, qualità "Seminativo arb.", **superficie 3090,00 mq.**
- foglio n. 11, particella n. 126, qualità "Seminativo arb.", **superficie 25245,00 mq.**

I terreni ricadono nella Zona Territoriale Omogenea E2 (area con prevalente funzione agricola) . L'area disciplinata in parte dalle discipline speciali per le "aree di recupero ambientale" e per le "aree di rispetto stradali e ferroviarie", ricade in parte in Area ALS1 (attrezzature di livello sovracomunale di cui all'art.41 NTA) e in minima parte in "Area Boscata ".

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. *(se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona)*, e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2014, redatta dalla Commissione Provinciale. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 2,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia che possono confrontarsi, per ubicazione, consistenza e configurazione della superficie con quelli oggetto delle compravendite sopra citate non presentano caratteristiche tali da consentire il confronto sopra specificato.

In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

In Incisa Valdarno quota del 100/100:

- foglio n. 11, particella n. 19, qualità "Seminativo arb.", superficie 1470,00 mq..
- foglio n. 11, particella n. 31, qualità "Seminativo", superficie 8720,00 mq..

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 11, particella n. 91, qualità "Seminativo", superficie 8930,00 mq..
- foglio n. 11, particella n. 115, qualità "pascolo.", superficie 1180,00 mq..
- foglio n. 11, particella n. 118, qualità "Seminativo arb.", superficie 3090,00 mq..
- foglio n. 11, particella n. 126, qualità "Seminativo arb.", superficie 25245,00 mq..

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 58.635,00 x E/mq.

2,00 = E. 117.270,00 da arrotondare ad **E. 117.000,00.=**

Valore complessivo LOTTO 7 :

- superficie degli appezzamenti di terreno è pari a **mq. catastali 58.635,00**

- VALORE 117.000,00.= euro

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 117.000,00 x -15%= Euro 100.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 8

TERRENI IN COMUNE DI REGGELLO- loc. Saltino

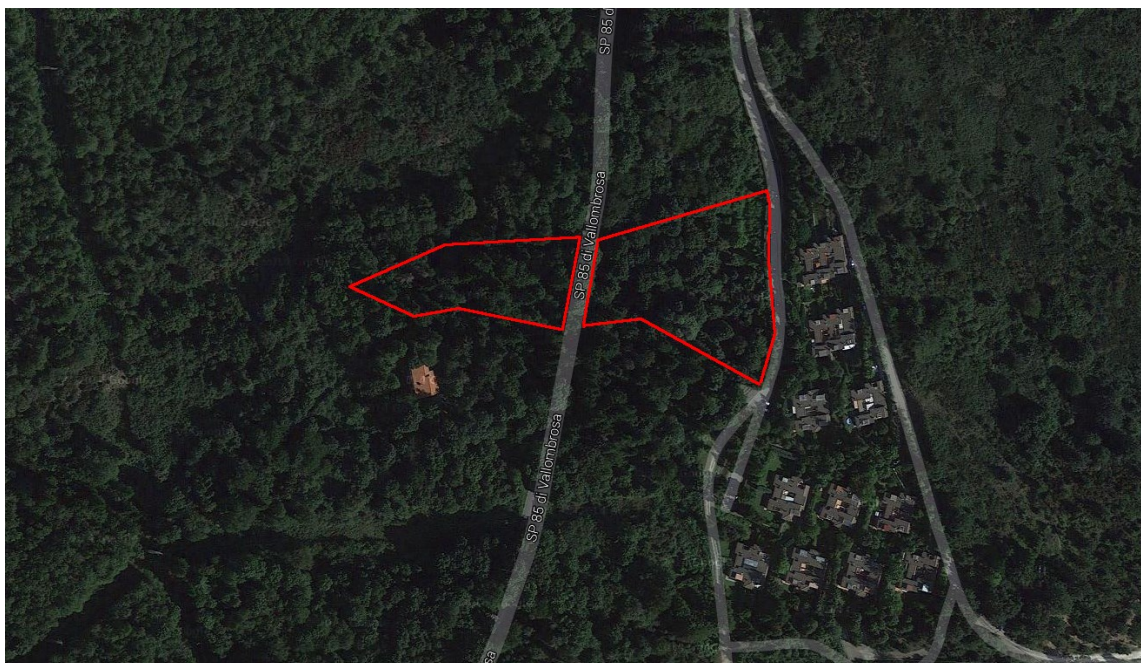
-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Reggello (FI) in loc. Saltino strada provinciale- foglio 26 e 38;

Veduta aerea

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno in Comune di Reggello, Loc. Saltino, Cascina Nuova, in frangia alla strada provinciale che conduce al Saltino, caratterizzati da una morfologia accidentata, aventi la superficie catastale di mq. 11322, e

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

compresi secondo il vigente PRG in parte in Zone omogenee E extraurbane, e parte in sottozone E1 area montana.

Confini: strada vicinale di Cascina Nova, strada provinciale del Saltino, strada interpoderale, salvo se altri.

PROVENIENZA:

–Atto compravendita Dott. Notaio Claudio Barnini in Firenze del 05/11/2004, Rep. n. 241872 fasc. 12964 reg. a Firenze il 29-11-2004 n. 7744.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Reggello i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl per la quota di 100/100 ed identificati nel seguente modo:

- foglio n. 26, particella n. 103, qualità "incolto prod.", superficie 340,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 104, qualità "Prato", superficie 3840,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 107, qualità "Bosco ceduo", superficie 3620,00 mq..
- foglio n. 38, particella n. 82, qualità "Bosco ceduo.", superficie 92,00 mq..
- foglio n. 38, particella n. 83, qualità "Bosco ceduo", superficie 3430,00 mq..

Il tutto per un reddito domenicale complessivo pari ad E. 12,56 ed agrario di E. 7,09 , sup. complessiva 11.322,00 mq.

POSIZIONE URBANISTICA:

Il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione indica per i seguenti terreni la seguente destinazione:

- foglio n. 26, particella n. 103, qualità "incolto prod.", superficie 340,00 mq..
- foglio n. 26, particella n. 104, qualità "Prato", superficie 3840,00 mq..

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- foglio n. 26, particella n. 107, qualità "Bosco ceduo", **superficie 3620,00 mq.**
- foglio n. 38, particella n. 82, qualità "Bosco ceduo.", **superficie 92,00 mq.**
- foglio n. 38, particella n. 83, qualità "Bosco ceduo", **superficie 3430,00 mq.**

I terreni ricadono nella Zona E extraurbana (art. 31 NTA) , sottozona E1 (zona Montana art. 32 ATA) in area Boscata (art. 42).

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. (*se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona*) , e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2014, redatta dalla Commissione Provinciale. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 6,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia che possono confrontarsi, per ubicazione, consistenza e configurazione della superficie con quelli oggetto delle compravendite sopra citate non presentano caratteristiche tali da consentire il confronto sopra specificato.

In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

- foglio n. 26, particella n. 103, qualità "incolto prod.", **superficie 340,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 104, qualità "Prato", **superficie 3840,00 mq..**
- foglio n. 26, particella n. 107, qualità "Bosco ceduo", **superficie 3620,00 mq..**
- foglio n. 38, particella n. 82, qualità "Bosco ceduo.", **superficie 92,00 mq..**
- foglio n. 38, particella n. 83, qualità "Bosco ceduo", **superficie 3430,00 mq..**

Complessivamente la superficie catastale **è pari a mq. 11322,00 x E/mq.**

2,00 = E. 22.644,00 da arrotondare ad E. 23.000,00.=

Valore complessivo LOTTO 8 :

- superficie degli appezzamenti di terreno è pari a **mq. catastali 11.322,00**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- VALORE 23.000,00.= euro

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 23.000,00 x -15%= Euro 20.000,00 in cifra tonda.

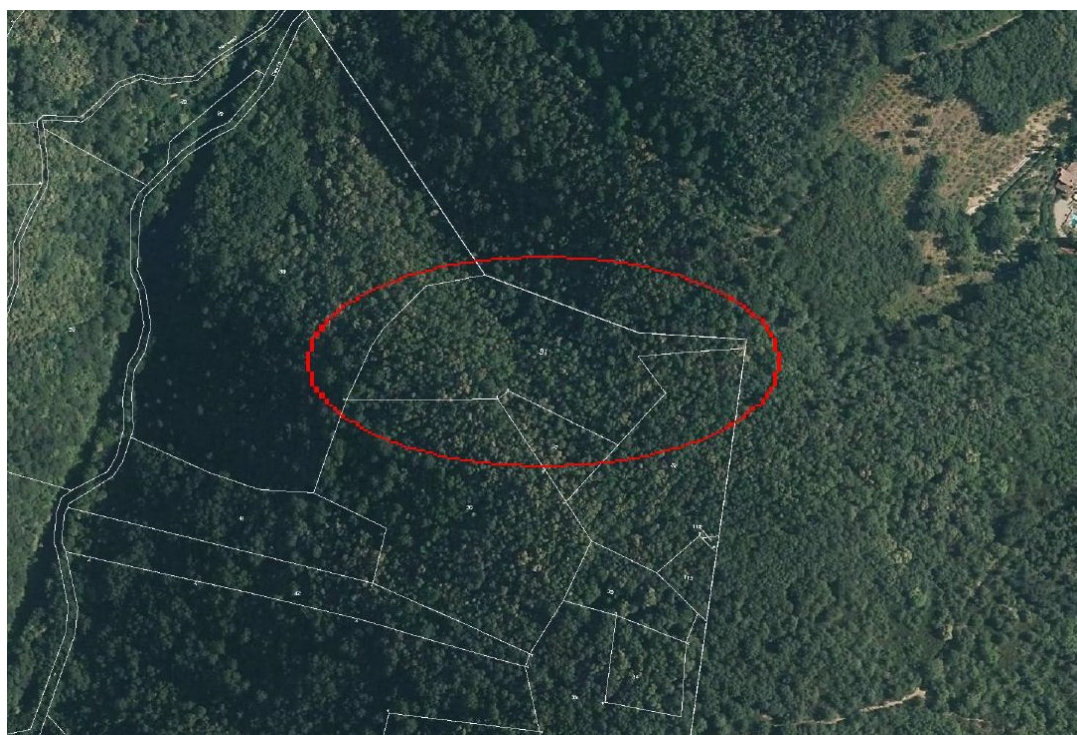
*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 9**TERRENI IN COMUNE DI GREVE IN CHIANTI Loc. Ponte agli Stolli**

-QUOTA DEL 100/100 DELLA PIENA PROPRIETÀ di appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Greve (FI) - foglio 100;

Veduta aerea**DESCRIZIONE**

Apppezzamento di terreno in Comune di Greve in Chianti, Loc. Ponte agli Stolli, avente la superficie di mq. 13610 e compreso secondo il vigente PRG in parte in Zone omogenee E.

Confini: Comune di Figline part. 37 F. 100, e part. 32, strada vicinale, salvo se altri.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PROVENIENZA:

–Atto compravendita Dott. Notaio Claudio Barnini in Firenze del 05/11/2004, Rep. n. 241872 fasc. 12964 reg. a Firenze il 29-11-2004 n. 7744.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio della provincia di Firenze, Catasto Terreni del Comune di Greve i beni sono censiti in giusto conto alla Soc. Il Colle srl per la quota di 100/100 ed identificati nel seguente modo:

- **foglio n. 100, particella n. 31**, qualità "bosco ceduo " classe 2 , **superficie 13610,00 mq.**, R.D. 9,84 e R.A. 2,11.

POSIZIONE URBANISTICA:

Il certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione indica per i seguenti terreni la seguente destinazione:

- **foglio n. 100, particella n. 31**, qualità "bosco ceduo " classe 2 , **superficie 13610,00 mq.**, R.D. 9,84 e R.A. 2,11.

I terreni ricadono in Territorio aperto aree a prevalente funzione agricola nella Zona Territoriale Omogenea E2 (area con prevalente funzione agricola) sottoposte a vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico.

IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. Qualsiasi variazione dell'immobile

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;

- la stima è riferita al solo terreno, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, se non diversamente specificato;

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int. *(se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona)*, e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2014, redatta dalla Commissione Provinciale. Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 2,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia che possono confrontarsi, per ubicazione, consistenza e

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

configurazione della superficie con quelli oggetto delle compravendite sopra citate non presentano caratteristiche tali da consentire il confronto sopra specificato.

In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

- foglio n. 100, particella n. 31, qualità "bosco ceduo " classe 2 , superficie 13610,00 mq., R.D. 9,84 e R.A. 2,11.

Complessivamente la superficie catastale è pari a mq. 13.610,00 x E/mq.

2,00 = E. 27.220,00 da arrotondare ad E. 27.000,00.=

Valore complessivo LOTTO 9 :

- superficie degli appezzamenti di terreno è pari a mq. catastali 13.610,00

- VALORE 27.000,00.= euro

PREZZO BASE D'ASTA A VALORE IMMOBILE LIBERO:

E. 27.000,00 x -15%= Euro 23.000,00 in cifra tonda.

RIEPILOGO VALORI:

LOTTO 1- CAPANNONE E MAGAZZINO

QUOTA DEL 100/100

VALORE LIBERO: Euro 650.000,00.=

VALORE OCCUPATO: Euro 520.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 550.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA OCCUPATO: Euro 440.000,00.=

LOTTO 2- MAGAZZINO E POSTI AUTO CON AREE URBANE

-QUOTA DEL 100/100

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

VALORE LIBERO: Euro 30.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 25.000,00.=

**LOTTO 3- GARAGE E POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI
RIGNANO SULL'ARNO-QUOTA DEL 100/100**

VALORE LIBERO: Euro 52.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 44.000,00.=

**LOTTO 4-TERRENI IN COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO- QUOTA DEL
100/100**

VALORE LIBERO: Euro 30.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 25.000,00.=

**LOTTO 5-POSTI AUTO SCOPERTI IN COMUNE DI INCISA VALDARNO
PIAZZA CAPANNI- QUOTA DEL 100/100**

VALORE LIBERO: Euro 30.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 25.000,00.=

**LOTTO 6-TERRENI IN COMUNE DI INCISA VALDARNO E FIGLINE
VALDARNO-QUOTA DEI 2/3-**

VALORE LIBERO: Euro 189.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 160.000,00.=

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 7-TERRENI IN COMUNE DI INCISA VALDARNO loc. Burchio

QUOTA DEL 100/100

VALORE LIBERO: Euro 117.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 100.000,00.=

LOTTO 8-TERRENI IN COMUNE DI REGGELLO- loc. Saltino QUOTA DEL 100/100

VALORE LIBERO: Euro 23.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 20.000,00.=

LOTTO 9-TERRENI IN COMUNE DI GREVE IN CHIANTI Loc. Ponte agli Stolli QUOTA DEL 100/100

VALORE LIBERO: Euro 27.000,00.=

PREZZO BASE D'ASTA LIBERO: Euro 23.000,00.=

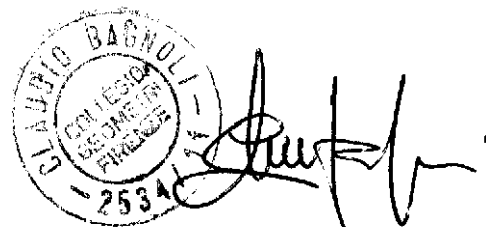
Altro non ho da riferire.

Con osservanza,

Firenze, lì 16 Maggio 2016

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze - Mediatore Civile-



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria