

NICCOLO' CALAMAI
GEOMETRA

L'anno duemilaquindici (2015) e questo dì trenta (30) del mese di marzo in S.Casciano V.P..

PERIZIA DI STIMA

Al sottoscritto :

Geometra Niccolò Calamai, professionista in S.Casciano V.P., nato a Firenze il dì 26 gennaio 1968, cod. fisc. CLM NCL 68A26 D612Y, con studio in S.Casciano V.P. Via Pisignano n.c. 9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze con il n° 3482/12,

veniva conferito dalla N.D. "di ricercare il più probabile ed odierno valore commerciale dei complessi immobiliari posti in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI), loc. San Pancrazio, denominati Palagio, Cornuzzo e Casellina, con l'esclusione dei beni mobili"

Il sottoscritto relatore :

PREMESSO

- di aver effettuato rilievi ed accertamenti tecnici relativi allo stato dei luoghi in data 12 e 19 marzo 2015;
- di aver assunto presso gli Uffici Comunali i dati edilizio-urbanistici utili per la stima;
- di aver attentamente esaminato lo stato degli immobili dal lato costruttivo e di manutenzione, la loro ubicazione, la eventuale suscettività e la loro disponibilità giuridica;
- rimangono da eseguire visure ipotecarie e catastali, al fine di verificare iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, ecc. avendo ottenuto direttamente dalla proprietà "titoli" di provenienza e contratti di locazione e di mutuo agrario.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto relatore, espone quanto in appresso :

DESCRIZIONE DEI BENI

PROPRIETA'

N.D.

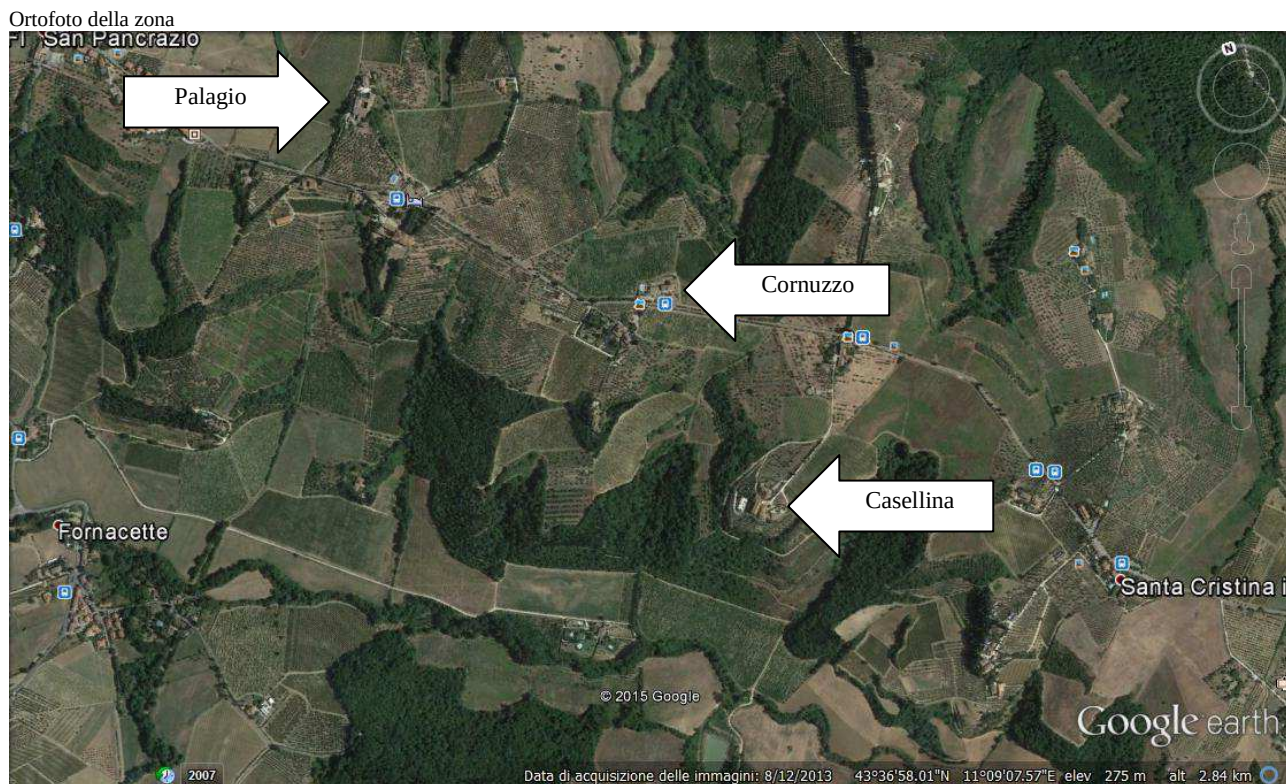
residente in
del diritto di piena proprietà.

cod. fisc.]

titolare

UBICAZIONE – CONSISTENZA – DESTINAZIONE D'USO

Il compendio dei beni oggetto della presente perizia è costituito da tre complessi immobiliari denominati: Palagio, Cornuzzo e Casellina che fanno parte della più ampia proprietà denominata **San Pancrazio**; detti beni sono posti in Comune di San Casciano V.P., frazione S. Pancrazio, lungo la Via Malafrasca.



COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO PALAGIO

Tale compendio si compone di un fabbricato principale oltre ad ulteriori otto distinti fabbricati aventi - tra loro - diverse destinazioni (cappella gentilizia, tettoie, fienili, alloggi rurali, "stalletti", etc....); il tutto come in seguito meglio descritto.

Detti beni sono posti a valle della via di Malafrasca, a sinistra della strada per chi la percorra in direzione Santa Cristina, a mezza costa. L'immobile di maggior consistenza (identificato dal mappale 25 del fg 63) è antica villa che ha nel tempo "perso" la sua originaria destinazione - pur essendo sempre evidenti alcuni caratteri Signorili; oggi è suddivisa in otto unità immobiliari destinate ad alloggi rurali, frantoio, cantina per imbottigliamento, essiccatoio, depositi e locali accessori e di servizio. L'immobile ha un articolato sviluppo planivolumetrico ed è stato realizzato seguendo l'andamento orografico in declivio (con punti di marcata acclività); considerata l'ingente consistenza, le unità che lo compongono presentano - tra loro - distinte caratteristiche e stato conservativo.

Gli altri fabbricati facenti parte del complesso, taluni in pessimo stato di conservazione, sono:

Una cappella gentilizia distinta dalla p.lla 23 del foglio 63;

Una tettoia distinta dalla p.lla 168 del foglio 63;

"Ex stalletti" distinti dalla p.lla 169 del foglio 63;

Tre distinti corpi di fabbrica - in pessimo stato di conservazione con parti dirute e "collassate", rappresentate dalle p.lle 170, 171 e 164 del foglio 63;

Fienile distinto dalla p.lla 161 del foglio 63;

Edificio composto da più unità (due alloggi rurali) oltre cantine e magazzini e da una porzione parzialmente diruta, posto a valle del corpo di fabbrica principale e distinto dalla p.lla 28 del foglio 63.

Stante la rilevante consistenza del complesso immobiliare, la dovizia ed eterogeneità dei materiali presenti, considerato che una singola descrizione degli stessi e della dotazione impiantistica, "appesantirebbero" la lettura del presente rapporto estimativo, pur tenendone conto nella determinazione del più probabile valore di mercato - al pari delle altre caratteristiche estrinseche ed intrinseche - si descriveranno - di seguito - solo sinteticamente le principali caratteristiche dei fabbricati principali, rimandando all'allegata documentazione fotografica per una più immediata e facile lettura delle stesse.

Per quanto concerne tutti i fabbricati (Villa e gli altri corpi fabbrica) a livello strutturale gli stessi sono costituiti da murature portanti di tipo misto, con solai di interpiano di varia fattura dalle volte in muratura all'orditura principale e secondaria lignea. Le scale di collegamento tra i livelli sono prevalentemente realizzate in materiale lapideo. Stante l'articolato sviluppo degli edifici le coperture presentano falde distinte e manto in elementi di laterizio di vecchia manifattura.

All'esterno dell'edificio principale - i cui alzati sono in mediocre stato di conservazione - sono ancora presenti tracce delle caratteristiche signorili delle ville di campagna con finestre e porte finestre incorniciate con timpani di varia fattura, ed un loggiato prospiciente il cortile interno sorretto dal un colonnato. Gli edifici "secondari" presentano degli alzati tipici dei fabbricati ex colonici della campagna toscana ed in particolare della zona del Chianti.

Ortofoto del complesso



CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

Il corpo di fabbrica principale risulta composto da otto unità immobiliari a varia destinazione così suddivise :

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/25/501 pittore)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione posta in Via Malafrasca n.c. 31, piano primo, composta di sei vani compresa cucina, oltre servizio ed accessori tra cui si evidenzia un soppalco.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 501**, Z.C. U, categ. A/3, classe 3, cons. vani 8,5, R.C. Euro 790,18.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:





UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/25/502 Daniele)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

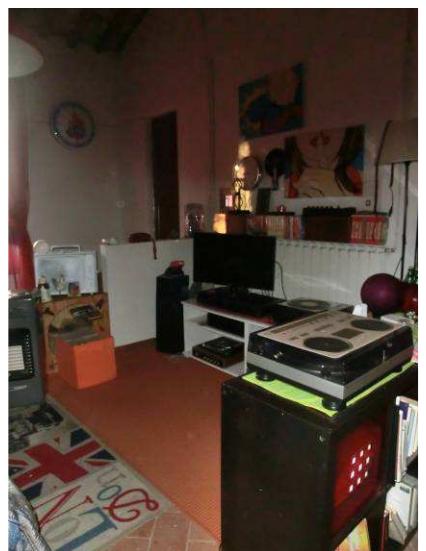
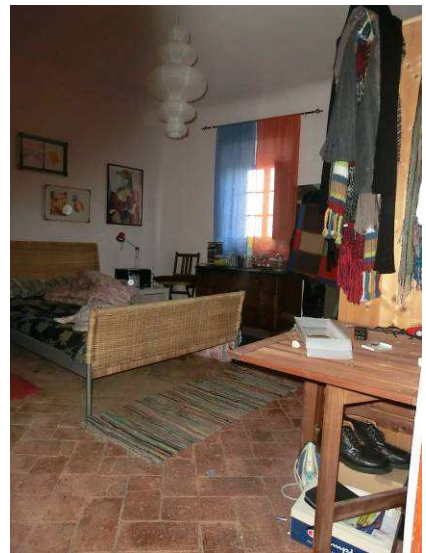
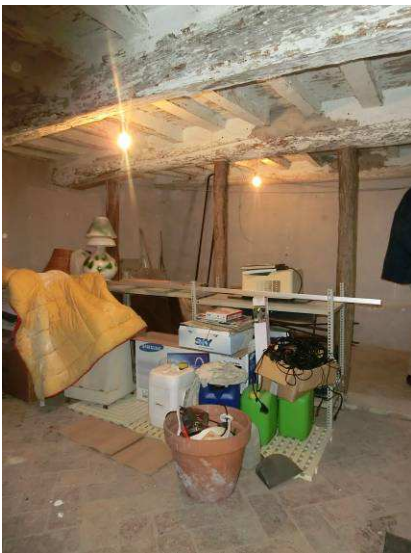
Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione posta in Via Malafrasca n.c. 33, piano terreno, ammezzato (tra il terreno ed il primo) e primo, composta di quattro vani compresa cucina, oltre servizio ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 502**, Z.C. U, categ. A/3, classe 3, cons. vani 5, R.C. Euro 464,81.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



UNITA' IMMOBILIARE N° 3 (63/25/504 deposito-essiccatoio)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di magazzino (strumentale all'attività agricola esercitata dall'Azienda agricola "Il Mulino") posta in Via Malafrasca s.n.c., piano primo, composta di nove vani oltre accessori tra cui si evidenzia una loggia ed un soppalco.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 504**, Z.C. U, categ. D/10, R.C. Euro 2.606,00.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:





UNITA' IMMOBILIARE N° 4 (63/25/505 – Paolo)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione posta in Via Malafrasca n.c. 41, piano primo e composta di cinque vani compresa cucina oltre servizio ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 505**, Z.C. U, categ. A/3, classe 3, cons. vani 4,5, R.C. Euro 418,33.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:





UNITA' IMMOBILIARE N° 5 (63/25/506 – Giulia)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione posta in Via Malafrasca n.c. 43, piano terreno, primo e secondo e composta di sei vani compresa cucina oltre servizio ed accessori tra cui tre vani ad uso di cantina al piano terreno (in realtà seminterrato) ed un ampio vano ad uso soffitta avente accesso dall'esterno dell'unità immobiliare.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 506**, Z.C. U, categ. A/3, classe 3, cons. vani 8, R.C. Euro 743,70.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



UNITA' IMMOBILIARE N° 6 (63/25/507 – frantoio)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di magazzino (strumentale all'attività agricola esercitata dall'Azienda agricola , frantoio, orciaia, essiccatoio) posta in Via Malafrasca n.c. 29, piano seminterrato e terreno, composta di diciotto vani oltre servizio ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

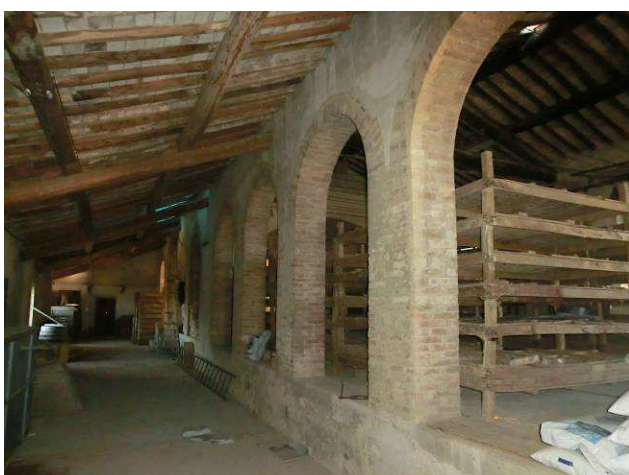
All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 507**, Z.C. U, categ. D/10, R.C. Euro 2.392,00.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:







UNITA' IMMOBILIARE N° 7 (63/25/508 – unità collabente)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare diruta, posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 508**, unità collabente.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:

UNITA' IMMOBILIARE N° 8 (63/25/511 – deposito - imbottigliamento)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di magazzino (strumentale all'attività agricola esercitata dall'Azienda agricola , locali per imbottigliamento e deposito) posta in Via Malafrasca n.c. 35 – 37 - 39, piano terreno e composta di dieci vani oltre servizi ed accessori tra cui si evidenziano una corte ed due loggie.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 25 sub. 511**, Z.C. U, categ. D/10, R.C. Euro 1.996,00.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:







Si precisa che i subb. 509 e 510 della P.lla 25 del F.M. 63 sono beni comuni non censibili (BCNC) ed identificano le resede a comune a tutti i subalterni sopra citati.

CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

Il corpo di fabbrica secondario risulta composto da otto unità immobiliari a varia destinazione così suddivise :

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/28/1 deposito)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di deposito posta in Via Malafrasca s.n.c., piano terreno, composta di un unico grande vano della consistenza catastale di mq 65.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 1**, Z.C. U, categ. C/2, classe 3, cons. mq 65, R.C. Euro 208,13.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:





UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/28/2 deposito)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di deposito posta in Via Malafrasca s.n.c., piano terreno, composta da due vani ed avente una consistenza catastale di mq 58.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 2**, Z.C. U, categ. C/2, classe 3, cons. mq 58, R.C. Euro 185,72.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, evidenzia difformità consistenti nella mancata rappresentazione di una finestra e della rappresentazione di un vano porta di fatto non esistente.

UNITA' IMMOBILIARE N° 3 (63/28/3 deposito)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di deposito posta in Via Malafrasca s.n.c., piano terreno, composta da un unico vano ed avente una consistenza catastale di mq 15.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 3**, Z.C. U, categ. C/2, classe 3, cons. mq 15, R.C. Euro 48,03.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:

UNITA' IMMOBILIARE N° 4 (63/28/4 deposito)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di deposito posta in Via Malafrasca s.n.c., piano terreno, composta da un unico vano ed avente una consistenza catastale di mq 23.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 4**, Z.C. U, categ. C/2, classe 3, cons. mq 23, R.C. Euro 73,65.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

UNITA' IMMOBILIARE N° 5 (63/28/5 I)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione rurale posta in Via Malafrasca n.c. 25, piano terreno e primo, composta di cinque vani compresa cucina, oltre servizio ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 5**, Z.C. U, categ. A/3, classe 3, cons. vani 5,5, R.C. Euro 511,29.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, evidenzia difformità consistente nella mancata rappresentazione di due finestre e più precisamente una in camera ed una nel vano scala.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



UNITA' IMMOBILIARE N° 6 (63/28/6 a disposizione)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione rurale posta in Via Malafrasca n.c. 27, piano terreno e primo, composta di cinque vani compresa cucina, oltre due servizi ed accessori tra cui si evidenziano un forno ed una loggia al piano terreno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 6**, Z.C. U, categ. A/3, classe 3, cons. vani 7, R.C. Euro 650,74.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



UNITA' IMMOBILIARE N° 7 (63/28/7 deposito)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di deposito posta in Via Malafrasca s.n.c., piano seminterrato, composta da due vani oltre locali denominati stalletti, avente una consistenza catastale di mq 52.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 7**, Z.C. U, categ. C/2, classe 2, cons. mq 52, R.C. Euro 142,34.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



UNITA' IMMOBILIARE N° 8 (63/28/8 – unità collabente)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale diruta, posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 8**, unità collabente.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, non si rende alcuna dichiarazione stante la categoria catastale dell'unità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



Si precisa che il sub. 9 della P.lla 28 del F.M. 63 è bene comuni non censibile (BCNC) ed identifica le resede a comune a tutti i subalterni sopra citati.

CORPI DI FABBRICA SU DISTACCO

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 161 (fienile)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di magazzino-fienile, posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno e composta da tre vani oltre soppalco per una consistenza catastale di mq 78.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 161**, Z.C. U, categ. C/2, classe 4, cons. mq 78, R.C. Euro 294,07.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Come anticipato in premessa, per quanto attiene finiture e dotazione impiantistica di questa unità, si rimanda alla seguente documentazione fotografica, scattata in fase di sopralluogo:



UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 164 (unità collabente)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale diruta, posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 28 sub. 8**, unità collabente.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, non si rende alcuna dichiarazione stante la categoria catastale dell'unità.



UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 168 (tettoia)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di tettoia posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno ed avente una consistenza catastale di mq 48.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 168**, Z.C. U, categ. C/2, classe 1, cons. mq 48, R.C. Euro 111,55.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.



UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 169 (magazzini)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di magazzini (ex stalletti) posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno, composta da cinque piccoli vani oltre forno ed avente una consistenza catastale di mq 20.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 169**, Z.C. U, categ. C/2, classe 2, cons. mq 20, R.C. Euro 54,74.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.



UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 170 (unità collabente)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale diruta, posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 170**, unità collabente.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, non si rende alcuna dichiarazione stante la categoria catastale dell'unità.



UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 171 (unità collabente)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale diruta, posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 171**, unità collabente.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, non si rende alcuna dichiarazione stante la categoria catastale dell'unità.

Si precisa che la P.lla 166 del F.M. 63 è bene comuni non censibile (BCNC) ed identifica le resede a comune alle P.lle 168, 169, 170 e 171.

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 23 (cappella gentilizia)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare ad uso di cappella gentilizia posta in Via Malafrasca s.n.c. al piano terreno, composta da tre vani oltre accessori ed avente una consistenza catastale di mc 238.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 23**, Z.C. U, categ. B/7, classe U, cons. Mc 238, R.C. Euro 491,67.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

APPEZZAMENTI DI TERRENO

Appezzamenti di terreno a prevalente destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare in oggetto ed aventi una consistenza catastale complessi di Ha 02.07.42. Tali appezzamenti presentano (complessivamente) lo sviluppo di poligono irregolare, una giacitura in morbido declivio (con punti di marcata acclività) confinanti a sud con la via di Malafrasca.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., gli appezzamenti di terreno risultano in giusto conto all'attuale proprietà e sono rappresentati nel Foglio di Mappa 63 dalle **P.lle 21, 22, 26, 160 e 163 per una superficie catastale complessiva di Ha 02.07.42 e R.D. Euro 59,07, R.A. Euro 46,87.**

Quanto sinteticamente descritto meglio si evince dalle allegate visure ed estratto di mappa.

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N° 47 – LEGGE N° 724/94 – L.R.T. 53/2004

Il complesso immobiliare risulta di costruzione antecedente il 01 settembre 1967 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

Concessione Edilizia n° 45/90 rilasciata dal Comune di S.Casciano V.P. in data 17 aprile 1990, per apertura di passo carraio ai locali con destinazione di frantoio;

Concessione Edilizia n° 74/96 rilasciata dal Comune di S.Casciano V.P. in data 18 giugno 1996, per risanamento igienico sanitario dell'unità immobiliare abitativa rurale facente parte del corpo di fabbrica secondario;

Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'Art. 9 del D.L. 495/96, presentata al Comune di S. Casciano V.P. in data 30 ottobre 1996 P.G. 24269, per opere di manutenzione straordinaria;

Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'Art. 8 del D.L. 498/95, presentata al Comune di S. Casciano V.P. in data 23 gennaio 1999 P.G. 1743, per opere di manutenzione straordinaria;

Denuncia Inizio Attività, presentata al Comune di S. Casciano V.P. in data 05 gennaio 2005 P.G. 277, pratica edilizia n° 4, per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione di nuovo impianto smaltimento liquami e relativi scarichi, con Comunicazione di Inizio Lavori presentata in data 09 maggio 2005 P.G. 11892 e Comunicazione di Fine lavori presentata in data 19 luglio 2007 P.G. 16978.

Autorizzazione allo scarico acque reflue n° 1/2005 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 07 febbraio 2005 afferente anche il complesso immobiliare denominato Palagio;

Autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche e assimilate fuori dalla pubblica fognatura n° 2014/1386 del 08 gennaio 2015

CONFINI

A corpo unico - Via Malafrasca, residua propr. su più lati, confini catastali, salvo se altri.

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CORNUZZO

Tale compendio si compone di un fabbricato "principale" e di uno "secondario" (ex fienile) ambedue destinati ad attività turistico-ricettiva extralberghiera di Agriturismo; il tutto come in seguito meglio descritto.

Detti beni sono posti lungo via di Malafrasca (dal quale trovano accesso), a sinistra della strada per chi la percorra in direzione Santa Cristina. L'immobile di maggior consistenza (identificato dal mappale 102 del fg 63) è un fabbricato rurale, già adibito a stazione di monta taurina, oggi destinato - per la sua totalità - ad alloggi in agriturismo ed è posto sulla destra del complesso per chi lo guardi dalla richiamata, pubblica, via. Detto immobile, che si erge su due livelli fuori terra oltre cantina all'interrato e colombaia (al piano secondo), si compone di cinque alloggi - di cui quattro al primo livello ed uno - di rilevante consistenza - al piano terra. L'accesso al piano primo avviene da un vano scala dipartente dall'ingresso "a comune" posto al piano terra. La cantina trova accesso dall'esterno del fabbricato, dall'alzato tergale, in quanto - essendo l'edificio costruito seguendo l'andamento orografico del terreno - il seminterrato è tale rispetto al fronte e "terreno" rispetto al tergo.

Il fabbricato "secondario" (identificato dal mappale 140 del fg 63), già adibito a fienile è posto a sinistra del complesso, per chi lo guardi dalla richiamata pubblica, via; seppur da un punto di vista plani-volumetrico l'immobile presenti uno sviluppo regolare, le due unità che lo compongono si articolano su "quote distinte" e, l'alloggio esposto ad ovest, si dispone su due livelli.

Il compendio è circondato da un'ampia area scoperta "a comune" prevalentemente lasciata a giardino (piantumato con essenze tipiche di zona), in parte lastricata e corredata da piscina (completa di locale tecnico interrato realizzato nel terrapieno ad essa prossimo) ed in parte destinata a parcheggio (realizzato in materiale stabilizzato e posto in aderenza alla pubblica via).

Stante la consistenza del complesso immobiliare, la dovizia ed eterogeneità dei materiali presenti, considerato che una singola descrizione degli stessi e della dotazione impiantistica (peraltro in buono stato di conservazione), "appesantirebbero" la lettura del presente rapporto estimativo, pur tenendone conto nella determinazione del più probabile valore di mercato - al pari delle altre caratteristiche estrinseche ed intrinseche - si descriveranno - di seguito - solo sinteticamente le

principali caratteristiche dei fabbricati principali, rimandando all'allegata documentazione fotografica per una più immediata e facile lettura delle stesse.

Per quanto concerne tutti e due i fabbricati a livello strutturale gli stessi sono costituiti da murature portanti di tipo misto, con solai di interpiano di varia fattura dalle volte in muratura all'orditura principale e secondaria lignea. Le scale di collegamento tra i livelli sono prevalentemente realizzate in materiale lapideo. Stante l'articolato sviluppo degli edifici le coperture presentano falde distinte e manto in elementi di laterizio di vecchia manifattura.

All'esterno l'edificio principale - i cui alzati sono in ordinario stato di conservazione - è intonacato a calce e tinteggiato con tempera per esterni, gronde e pluviali sono lasciati a vista e le aperture sono prive di infissi esterni.

L'edificio "secondario" presenta alzato in pietra ed aperture in parte a "mandorlato" tipiche dei fienili ed ex fienili della campagna toscana ed in particolare della zona del Chianti.

I marciapiedi, le terrazze ed il piano vasca, sono pavimenti in cotto antigelivo per esterni, la proprietà è "recintata" con "maremmane" e staccionate in legno, mentre il parcheggio è pavimentato in materiale stabilizzato. Il compendio è pressoché "su crinale" ampiamente panoramico e, lato nord, prospetta sul fondovalle, caratterizzato da un ordinato paesaggio agrario (tipico delle colline del Chianti).

Ortofoto del complesso





CORPO DI FABBRICA "PRINCIPALE"

Il corpo di fabbrica principale risulta composto da cinque unità immobiliari a destinazione abitativa in gran parte rurale e destinata ad agriturismo ed in minima parte a civile abitazione così suddivise :

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/102/500 P.T. e PS1)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano terreno e seminterrato, composta di sette vani compresa cucina, oltre quattro servizi ed accessori tra cui si evidenzia un ripostiglio avente accesso dall'esterno dell'unità immobiliare ed una cantina posta al piano seminterrato.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 102 sub. 500**, Z.C. U, categ. A/2, classe 3, cons. vani 10,5, R.C. Euro 1491,27.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, evidenzia difformità in quanto due locali risultano corredati di angolo cottura.

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/102/501 P.P.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione destinata ad attività agrituristica, posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano primo e composta di tre vani compresa cucina oltre due servizi ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 102 sub. 501**, Z.C. U, categ. A/2, classe 3, cons. vani 4,5, R.C. Euro 639,12.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

UNITA' IMMOBILIARE N° 3 (63/102/502 P.P.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione destinata ad attività agrituristica, posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano primo e composta di tre vani compresa cucina oltre due servizi ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 102 sub. 502**, Z.C. U, categ. A/2, classe 3, cons. vani 4, R.C. Euro 568,10.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

UNITA' IMMOBILIARE N° 4 (63/102/503 P.P.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione destinata ad attività agrituristica, posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano primo e composta di due vani compresa cucina oltre un servizio ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 102 sub. 503**, Z.C. U, categ. A/2, classe 3, cons. vani 2,5, R.C. Euro 355,06.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

UNITA' IMMOBILIARE N° 5 (63/102/504 P.P. e P2)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione destinata ad attività agrituristica, posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano primo e secondo, composta di tre vani compresa cucina oltre due servizi ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 102 sub. 504**, Z.C. U, categ. A/2, classe 3, cons. vani 3,5, R.C. Euro 497,09.

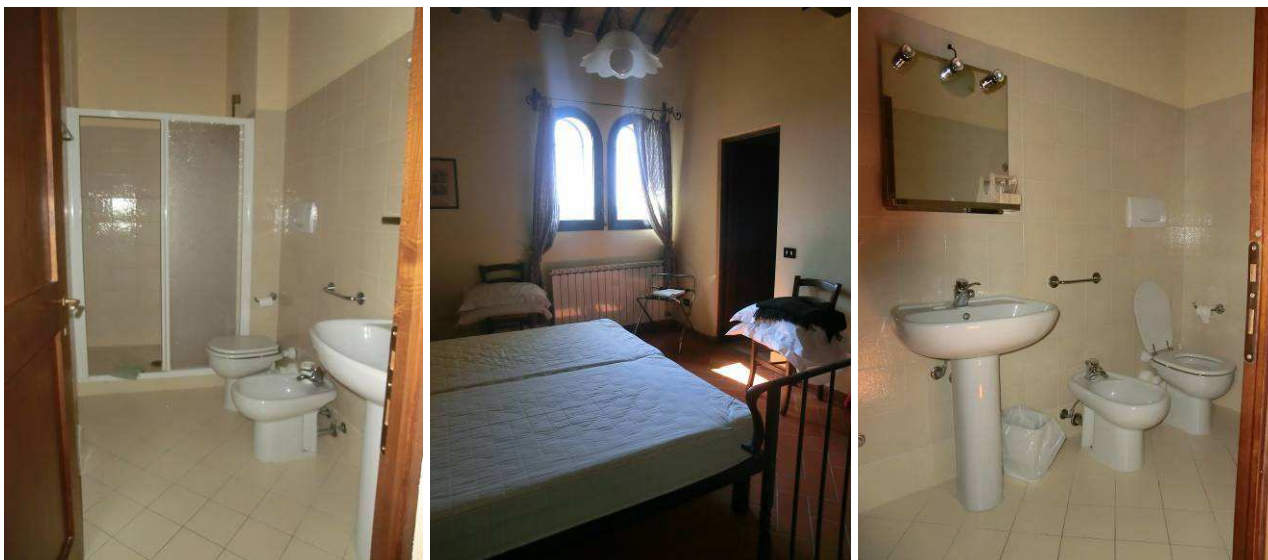
Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Viste esterne ed interne del fabbricato "principale"









CORPO DI FABBRICA "SECONDARIO"

Il corpo di fabbrica secondario risulta composto da due unità immobiliari a destinazione abitativa e destinata all'attività agrituristica, così suddivise :

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/140/1 P.T. e P.P.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare civile ad uso di abitazione destinata ad attività agrituristica, posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano primo e secondo, composta di due vani compresa cucina oltre due servizi ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 140 sub. 1**, Z.C. U, categ. A/2, classe 4, cons. vani 3, R.C. Euro 495,80.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/140/2 P.T. e P.P.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare civile ad uso di abitazione destinata ad attività agrituristica, posta in Via Malafrasca n.c. 39, piano primo e secondo, composta di due vani compresa cucina oltre due servizi ed accessori.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 63 dalla **P.lla 140 sub. 2**, Z.C. U, categ. A/2, classe 4, cons. vani 3,5, R.C. Euro 578,43.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Viste esterne ed interne del fabbricato "secondario"





Si precisa che il sub. 505 della P.lla 102 è bene comune non censibile (BCNC) ed identifica la resede a comune ai sub. 1 e 2 della P.lla 140 e ai sub. 500, 501, 502, 503 e 504 della P.lla 102.
Il sub. 506 della P.lla 102 è bene comune non censibile (BCNC) ed identifica la androne, corridoio di disimpegno e scale, a comune ai sub. 501, 502, 503 e 504 della P.lla 102.

Viste delle "parti comuni" (piscina, parcheggio, giardino, etc...)





LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N° 47 – LEGGE N° 724/94 – L.R.T. 53/2004

Il complesso immobiliare risulta di costruzione antecedente il 01 settembre 1967 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

Licenza Edilizia n° 1852 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 11 aprile 1974 per opere di manutenzione straordinaria;

Concessione Edilizia n° 93/95 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 15 giugno 1995 per ristrutturazione di fabbricato rurale adibito ad agriturismo con comunicazione di Inizio lavori presentata in data 30 novembre 1995 P.G. n° 24196;

Concessione Edilizia n° 93/95 Var anno 1996 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 21 giugno 1996 sempre per ristrutturazione di fabbricato rurale adibito ad agriturismo;

Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 Legge 47/85 depositata in data 25 novembre 1996 approvata dalla C.E. in data 13 dicembre 1996 al n° 7486;

La comunicazione di Fine lavori è stata presentata in data 13 febbraio 1997 P.G. n° 3315;

In data 24 febbraio 1997 P.G. 4186 è stata presentata Istanza per il rilascio del certificato di abitabilità;

Concessione Edilizia n° 135/96 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 31 ottobre 1996 per ristrutturazione e cambio di destinazione di porzione di fabbricato deruralizzato denominato Cornuzzo con comunicazione di inizio lavori presentata in data 07 novembre 1996 P.G. n° 24621;

Variante in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 Legge 47/85 depositata in data 10 aprile 1997 approvata dalla C.E. in data 14 maggio 1997 al n° 7724;

La comunicazione di Fine lavori è stata presentata in data 15 aprile 1997 P.G. n° 8464;

In data 08 luglio 1997 P.G. 14940 è stata presentata Istanza per il rilascio del certificato di abitabilità;

Concessione Edilizia n° 141/96 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 31 ottobre 1996 per demolizione e ricostruzione di un piccolo annesso agricolo con comunicazione di inizio lavori presentata in data 07 novembre 1996 P.G. 24822;

Concessione Edilizia n° 19/97 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 09 maggio 1997 per realizzazione di piscina con comunicazione di inizio lavori presentata in data 15 maggio 1997 e comunicazione di fine lavori in data 10 marzo 1999;

Concessione Edilizia n° 34/98 rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 23 giugno 1999 per ristrutturazione dell'immobile con frazionamento e cambio di destinazione d'uso; comunicazione di inizio lavori presentata in data 22 giugno 2000, P.G.15667, cui ha fatto seguito la proroga rilasciata in data 21.05.2002, con nuovo termine di ultimazione dei lavori prorogato al 22 aprile 2003.

Concessione Edilizia n° 828/01 - S rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P. in data 30 gennaio 2002 per opere di variante alla C.E. 34/98. Per tale pratica non è stata reperita la relativa comunicazione di fine dei lavori;

Denuncia di Inizio Attività Edilizia - Pratica Edilizia n° 2003/398 - Pratica SUAP 2003/117, presentata in data 6 giugno 2003, protocollo n°03/14030, per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella modifica della scala interna. Per tale pratica non è stata reperita la relativa comunicazione di fine dei lavori;

In data 24 giugno 2003, P.G.15884, è stata presentata - ai sensi della LR 52/99 - certificato di abitabilità, riferito al "fabbricato secondario".

In data 1 giugno 2012, protocollo 01/10571, è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività Economica per lo svolgimento dell'attività agrituristica del complesso in oggetto.

Si precisa che due locali facenti parte dell'alloggio al piano terra dell'edificio principale (subalterno 500 del mappale 102, foglio 63), sono corredati di angolo cottura che permette l'utilizzo indipendente di porzioni di più ampia unità.

CONFINI

Via Malafrasca, propr. — su più lati, salvo se altri.

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CASELLINA

Tale compendio rurale si compone di un fabbricato "principale" (abitazione, locali accessori e di servizio) e di uno "secondario" (fienile); il tutto come in seguito meglio descritto.

Si accede al compendio attraverso una strada "bianca" (insistente su area di medesima proprietà) dipartente dalla via di Malafrasca, a destra della pubblica strada per chi la percorra in direzione Santa Cristina. Il complesso è posto a "mezzacosta" in posizione panoramica verso il fondovalle, edificato su un terreno in forte declivio, circondato da resede "a comune" alle uu.ii. che compongono il complesso.

L'immobile di maggior consistenza (identificato dai subb 1-2 del mappale 29 del fg 63) è un fabbricato rurale, disposto su più livelli, destinato ad alloggio unifamiliare oltre rimessa, cantina e locali accessori; l'unità che è stato abitato sino ai primi mesi del 2014 è stato, nella primavera scorsa, parzialmente oggetto di un incendio a seguito del quale il Comune di S.Casciano V.P., ha emesso un'ordinanza per il ripristino delle condizioni di stabilità; nelle more dell'esecuzione dei lavori, l'abitazione deve ritenersi inagibile. L'abitazione si sviluppa su due piani principali ai piani terreno e primo mentre i locali accessori sono posti al seminterrato (alcuni di detti locali sono in pessimo stato di manutenzione); la rimessa è attestata sul fronte nord dell'edificio e si sviluppa su di un solo livello al piano terra.

Il fienile è posto a sinistra dell'edificio principale - per chi guardi da monte verso valle - e si erge su un sol piano fuori terra; tale edificio è attualmente in pessimo stato di conservazione, è utilizzato quale locale di sbratto.

Come anticipato tale fabbricato è stato costruito su un terreno in forte declivio tale da ridurre notevolmente la consistenza delle porzioni "vivibili ed utilizzabili" della resede; preme inoltre precisare in conclusione, che ad ovest dell'edificio principale è interrato un locale (presumibilmente un grotta) che lo scrivente non ha potuto visionare e che non risulta censito a livello catastale, né rappresentato nelle pratiche edilizie.

Stante la consistenza del complesso immobiliare, la dovizia ed eterogeneità dei materiali presenti, considerato che una singola descrizione degli stessi e della dotazione impiantistica, "appesantirebbero" la lettura del presente rapporto estimativo, pur tenendone conto - al pari delle altre caratteristiche estrinseche ed intrinseche - nella determinazione del più probabile valore di mercato, si descriveranno - di seguito - solo sinteticamente le principali caratteristiche dei fabbricati principali, rimandando all'allegata documentazione fotografica per una più immediata e facile lettura delle stesse.

Per quanto concerne tutti e due i fabbricati a livello strutturale gli stessi sono costituiti da murature portanti di tipo misto, con solai di interpiano di varia fattura dalle volte in muratura all'orditura principale e secondaria lignea. Le scale di collegamento tra i livelli sono realizzate in materiale lapideo. Stante l'articolato sviluppo degli edifici le coperture presentano falde distinte e manto in elementi di laterizio di vecchia manifattura (quella del fienile risulta "compromessa" in alcune sue parti).

All'esterno l'edificio principale - i cui alzati sono in ordinario stato di conservazione - è intonacato a calce e tinteggiato con tempera per esterni, gronde e pluviali sono lasciati a vista e le aperture sono prive di infissi esterni; l'alzato a valle del seminterrato è intonacato a "fratazzo grosso". L'edificio

“secondario” in pessimo stato di conservazione presenta alzati intonacati ed aperture in parte a "mandorlato" tipiche dei fienili ed ex fienili della campagna toscana ed in particolare della zona del Chianti. La muratura di "contenimento" del terrapieno a livello del piano terra è lasciata a "vista"; i camminamenti e le terrazze sono pavimenti in cotto antigelivo per esterni.

Ortofoto del complesso



CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

Il corpo di fabbrica principale risulta composto da due unità immobiliari a destinazione abitativa e non così suddivise :

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (76/29/1 P.T. – P.P. e PS1)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di abitazione posta in Via Malafrasca n.c. 82, piano terreno, primo e seminterrato e seminterrato, composta di dodici vani compresa cucina, oltre tre servizi ed accessori tra cui si evidenziano un ripostiglio-lavanderia avente accesso dall'esterno dell'unità immobiliare, due terrazze, un forno, due cantine e quattro piccoli locali al piano seminterrato.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 76 dalla **P.lla 29 sub. 1**, Z.C. U, categ. A/7, classe 3, cons. vani 17,5, R.C. Euro 2.440,26.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, evidenzia piccole difformità consistenti nella mancata rappresentazione sia della scala di accesso alla cantina che a sua volta risulta tombata, quanto del soprascala nella prima camera a sinistra.

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (76/29/2 P.T.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

Unità immobiliare rurale ad uso di garage posta in Via Malafrasca s.n.c., piano terreno, composta di un vano oltre ripostiglio e sopraforno, per una consistenza catastale di mq 30.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 76 dalla **P.lla 29 sub. 2**, Z.C. U, categ. C/6, classe 4, cons. mq 30, R.C. Euro 136,34.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Viste esterne ed interne del fabbricato "principale"











CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

Il corpo di fabbrica secondario risulta composto da una unità immobiliare rurale a destinazione deposito come in appresso specificata.

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (76/29/3 P.T.)

UBICAZIONE - CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO

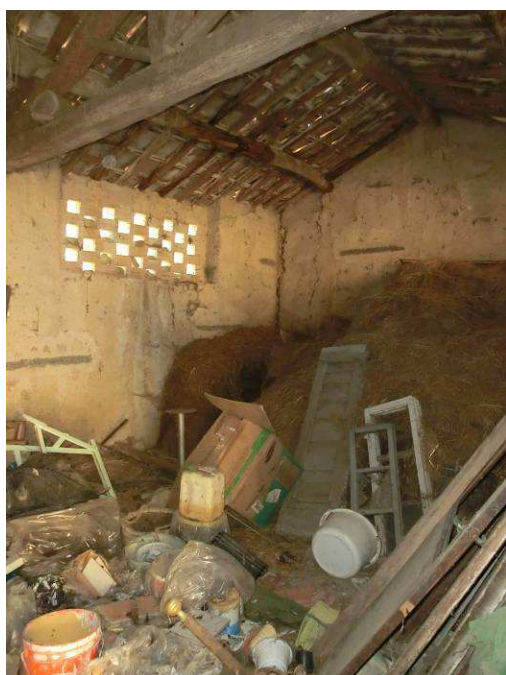
Unità immobiliare rurale ad uso di deposito, posta in Via Malafrasca s.n.c., piano terreno, composta da un unico vano oltre pozzo, per una consistenza catastale di mq 47.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze Comune di S. Casciano V.P., l'unità immobiliare risulta in giusto conto all'attuale proprietà ed è rappresentata nel Foglio di Mappa 76 dalla **P.lla 29 sub. 3**, Z.C. U, categ. C/2, classe 4, cons. mq 47, R.C. Euro 177,20.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n. 78 del 31.05.2010, note le circolari 2 T (prot. 36607) e 3 T (prot. 42436) rispettivamente del luglio e dell'agosto 2010, il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata in atti, non evidenzia difformità.

Viste esterne ed interne del fabbricato "secondario"



Si precisa che il sub. 4 della P.lla 29 è bene comune non censibile (BCNC) ed identifica la resede a comune ai sub. 1, 2 e 3 della stessa P.lla 29.

Si ricorda nuovamente che sulla resede a comune esiste un locale interrato, presumibilmente una grotta, che alla data del sopralluogo non risultava censito in catasto fabbricati, ancora da visionare.

SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE

Si segnala che l'accesso al fabbricato avviene tramite strada podereale che si diparte dalla Via Malafrasca e pertanto nel caso di una eventuale vendita, dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo su porzione della strada podereale. Tale tratto di strada risulta identificata alla data odierna, presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi catastali - C.T., nel Foglio di Mappa 76 da porzione delle particelle 18, 27, 28, 88, 90 di proprietà della ^

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N° 47 – LEGGE N° 724/94 – L.R.T. 53/2004

Il complesso immobiliare risulta di costruzione antecedente il 01 settembre 1967 ed è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie :

Pratica edilizia n° 135/94 mai rilasciata dal Comune di S. Casciano V.P.;

Denuncia Inizio Attività presentata in data 21 marzo 1997 P.G. 6487, Pratica Edilizia n° 34/1997, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'Art. 2 comma 60 della Legge 662/96 con comunicazione di fine lavori presentata al Comune di S.Casciano V.P. in data 10 marzo 1999 P.G. 5337;

Denuncia Inizio Attività a variante della DIA precedente presentata in data 06 maggio 1998 P.G. 10867, Pratica Edilizia n° 65/1998, per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'Art. 2 comma 60 della Legge 662/96;
per le suddette DIA è stata presentata comunicazione di fine lavori al Comune di S.Casciano V.P. in data 10 marzo 1999 P.G. 5337

Ordinanza del Comune di S.Casciano V.P. n° 12 del 12 maggio 2014, con la quale si ingiunge alla proprietà l'esecuzione dei lavori di riparazione e di ripristino delle condizioni di stabilità dell'appartamento posto in Via Malafrasca n.c. 82 con effetto dalla data di notifica della stessa, a seguito dell'incendio al fabbricato avvenuto in data 08 maggio 2014. Nelle more dell'esecuzione dei lavori, l'appartamento di cui trattasi deve ritenersi inagibile.

CONFINI

Via Malafrasca, propr. su più lati, salvo se altri.

DISPONIBILITA'

In base agli Atti forniti dalla proprietà risulta quanto segue:

Il complesso immobiliare risulta giuridicamente indisponibile in quanto concesso con Contratto di Affitto di Fondo Rustico alla con sede in , stipulato in data 01 ottobre 2011 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Distrettuale di Empoli in data 19 ottobre 2011 al n° 5202. Si precisa che detto contratto non essendo stato sottoscritto dalle organizzazioni sindacali potrebbe avere una durata di anni quindici dalla data di sottoscrizione.

Successivamente con contratto di affitto di azienda autenticato dal in data 16 dicembre 2013 rep. n° 293.265 fasc. 31527, registrato a Borgo S. Lorenzo in data 19 dicembre 2013 al n° 2700, la ha concesso in affitto alla con sede legale in iscritta al

Registro delle Imprese di Firenze al n° , tutto quanto riveniente dal contratto di affitto di fondo rustico sopra richiamato.

Si precisa inoltre che alcune unità immobiliari del complesso denominato Palagio sono concesse ad uso abitativo ai dipendenti dell'Azienda.

Si precisa infine che su tutti i beni oggetto della presente relazione, grava Ipoteca a titolo di mutuo agrario, a favore dell' , facente parte del
e contro la : stipulato con atto a
Ministero del di Firenze in data 15 marzo 2001 rep. n° 1532 fasc. n° 512,
registrato a Firenze Atti Civili in data 23 marzo 2001.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

I beni risultano rappresentati nell'Estratto di Mappa e negli elaborati grafici che si allegano alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

PROVENIENZA DEI BENI

In base agli atti forniti dalla proprietà risulta quanto in appresso specificato .

I beni di cui trattasi sono pervenuti all'attuale proprietà quanto alla quota di $\frac{1}{2}$:
in forza della Dichiarazione di Successione in morte di nato a Roma il dì 30
dicembre 1935 e deceduto a Firenze in data 20 ottobre 2007, presentata all'Agenzia delle Entrate di
Firenze in data 20 ottobre 2008 e registrata al n° 85 Vol. 113, previo Verbale di Deposito e
Pubblicazione di Testamento olografo rogato dal di Prato in data 27
novembre 2007 rep. n° 25178 fasc. n° 5684, registrato a all'Agenzia delle Entrate di Prato in data
03 dicembre 2007 al n° 15072.

In data 28 maggio 2008 è stato sottoscritto dalla , coniuge del Sig.
, Atto di Adesione e Acquiescenza a Testamento autentico dal
di Prato rep. n° 25897 fasc. n° 6326 registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato in data 03
giugno 2008 al n° 7594.

Quanto alla quota residua di $\frac{1}{2}$:
in forza della Dichiarazione di Successione in morte di nata a Roma il dì 31
marzo 1938 e deceduta a San Casciano V.P. (FI) in data 02 maggio 2012, presentata all'Agenzia
delle Entrate di Firenze in data 09 ottobre 2014 e registrata al n° 4284 Vol. 9990, previo Verbale di
Deposito e Pubblicazione di Testamento olografo rogato dal di Prato in
data 31 luglio 2012 rep. n° 30962 fasc. n° 10374, registrato a all'Agenzia delle Entrate di Prato in
data 06 agosto 2012 al n° 8757 serie 1T.

In data 14 ottobre 2013 con Atto del rep. n° 292986 fasc. 31337, è stato redatto
l'inventario dei beni caduti nella successione della , registrato a Borgo S.
Lorenzo in data 16 ottobre 2013 al n° 2234 serie 1T.

PREVISIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Secondo lo strumento di pianificazione territoriale vigente il compendio immobiliare in oggetto ricade in zona agricola e più precisamente in parte in zona E 1 (area agricola a specializzazione produttiva) ed E 2 (ambiti a prevalente utilizzo agricolo consolidato). I compendi risultano classificati in prevalenza come di "rilevante valore".

Vincoli sull'area e fabbricato :

Zona soggetta a **vincolo paesaggistico** di cui alla parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs 42/04 e s.m.i. D. Lgs 156 del 24.03.2006 e **zona soggetta a vincolo sismico ed idrogeologico**.

D.LEG.VO 192/2005 - D.L. 63/2013 - APE

Si precisa che per tutti i complessi immobiliari e le relative unità immobiliari non sono stati reperiti presso il Comune di S. Casciano V.P. gli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si precisa che da indagini e ricerche esperite in zona (seppur anche e a più ampio raggio) si è riscontrata una discreta presenza di immobili in vendita ricadenti - per quanto possibile - nello stesso segmento (più o meno usati). Senza dilungarsi oltre modo sull'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, poiché ampiamente noto, da recenti pubblicazioni si evince che: ".....Ancora un segno meno sul fronte dei prezzi delle case secondo l'Istat: -3,9% su base annua nel terzo trimestre del 2014 e -0,5% sul periodo precedente. I dati relativi al periodo che va da luglio a settembre resi pubblici l'8 gennaio u.s. confermano quindi lo scenario previsto dagli ultimi numeri ufficiali e dalla maggior parte degli operatori: in un contesto di lieve inversione di tendenza delle compravendite (+4,1% di scambi su base annua nello stesso periodo, con la spinta che viene soprattutto dai grandi centri) permane un continuo aggiustamento verso il basso dei prezzi, che - evitato il tanto a lungo temuto (e a volte auspicato) tracollo - procede a piccoli bassi, con valori dei cali in lieve diminuzione. Nel 2013 gli scostamenti semestrali sono infatti sempre stati tra il 5 e il 6%, mentre nel 2014 sono scesi a 4,9 nel primo semestre e sotto il 4 in quest'ultima rilevazione....."

La ripresa delle compravendite va insomma letta con cautela in relazione al dimezzamento degli scambi registrato negli anni precedenti e non è ancora sufficiente a frenare l'aggiustamento verso il basso dei valori. Tuttavia non mancano i segnali (ripresa consistente delle erogazioni dei mutui e innalzamento del valore delle nuove costruzioni rilevato dopo due anni di cali) che lasciano sperare in una lenta inversione di tendenza: arriverà probabilmente dopo altri gradini in discesa, con balzi, però, sempre più contenuti.

«.....Nel 2015 dovrebbero consolidarsi i timidi segnali di miglioramento registrati sul finire del 2014 - è il commento di Nomisma - sempre che il Paese riesca finalmente ad uscire dalla spirale di recessione e deflazione da cui fatica a divincolarsi.....». I dati recentemente diffusi confermano la dicotomia tipica delle fasi di inversione ciclica: ad una moderata ripresa dell'attività transattiva fa riscontro una perdurante tendenza ribassista dei prezzi, seppure a tassi progressivamente

decrementi. In tale quadro, la modesta crescita dei prezzi di abitazioni nuove più che un segnale di ritrovato vigore deve essere ricondotto alla volatilità che caratterizza i mercati 'sottili' in cui i prodotti sono tutt'altro che standardizzati. È impensabile che il fragile mercato immobiliare odierno possa muoversi in controtendenza rispetto al resto dell'economia».

“.....Tornando al dettaglio dei dati Istat, il calo dello 0,5% su base congiunturale «dipende esclusivamente dalla diminuzione dei prezzi delle abitazioni esistenti (-0,7%); per le abitazioni nuove si registra invece un aumento dei prezzi rispetto al trimestre precedente (+0,7%)». Il dato tendenziale, invece, «la cui ampiezza si riduce da -4,9% del secondo trimestre a -3,9% del terzo», è la sintesi «delle diminuzioni su base annua dei prezzi sia delle abitazioni esistenti (-4,8%) sia di quelle nuove (-1,3%)». Torna quindi ad «ampliarsi il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove (3,5 punti percentuali da 2,9 del trimestre precedente)». In media, nei primi tre trimestri del 2014, i prezzi delle abitazioni diminuiscono del 4,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, «sintesi di un calo del 2,4% dei prezzi delle abitazioni nuove e del 5,5% dei prezzi di quelle esistenti».....”.

In conclusione il sottoscritto, considerato il "momento congiunturale" non favorevole e le dinamiche di mercato, vista la tipologia ed ubicazione dei beni, la loro consistenza ed il loro stato conservativo, ritiene che gli stessi possano essere "potenzialmente commerciabili" solo se immessi sul mercato immobiliare ad “un prezzo congruo”.

VALORE DA STIMARE

Valore di mercato

Definizione: Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il sottoscritto ritiene opportuno adottare quale metodo di stima quello per comparazione con beni simili (ovvero metodo del confronto). Attualmente le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto ai subject) ed al segmento di mercato in cui si è operato.

A quanto detto si aggiunge la difficoltà di reperimento di recenti transazioni per immobili simili, tanto per il numero di contratti recentemente stipulati, quanto per la “difficile” acquisizione degli stessi e la conseguente verifica ed analisi degli immobili compravenduti (parametri del segmento di mercato, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, forma di mercato, stato di conservazione, caratteristiche qualitative, dotazioni, ecc.).

Al fine di individuare tali comparabili si sono esperite indagini presso la competente Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di atti di compravendita recentemente stipulati per immobili ricadenti nello stesso segmento presenti in zona e distribuiti sui fogli di mappa 69 e 76; più precisamente si sono “analizzati” i beni immobili identificati dai mappali :

foglio 69 – particelle 172, 153 e 114.

foglio 76 – particelle 36, 14, 69, 70 e 93.

Tale ricerca ha dato esito negativo, con l'eccezione dell'atto stipulato a Ministero del

in data 16 maggio 2013 rep. 40596 fasc. 9004, registrato a Firenze in data 21 maggio 2013 al n° 8742 serie 1T. Tale atto riporta una compra-vendita di un unico corpo di due piani fuori terra ove insiste una abitazione civile (ristrutturata) della superficie utile di mq 192, oltre accessori tra cui una resede di mq 4780 e terreno agricolo per mq 560. Il tutto per un prezzo dichiarato in Atto di 1.100.000,00 Euro.

Non avendo quindi reperito un "numero sufficiente" atti di trasferimento avvenuti negli ultimi mesi di immobili simili posti nella stessa zona, si è proceduto ad una verifica delle offerte di vendita di primarie agenzie immobiliari, quali :

Rispetto ai prezzi richiesti per i comparabili, gli stessi sono stati "corretti" dallo scrivente in virtù dello sconto medio praticato nelle transazioni immobiliari, come rilevabile da studi di settore (rapporto nomisma, agenzia del territorio) e da informazioni direttamente assunte presso le Agenzie richiamate; ciò detto si rileva:

Immobile in vendita dalla - Il "prezzo richiesto" per tale "comparabile" è stato corretto da 300.000,00 a 255.000,00 – Breve descrizione : trattasi di fienile (civile abitazione) monopiano ricostruito ex novo in stile rustico, libero su quattro lati e composto da ampio soggiorno, angolo cottura, loggia, due camere e giardino privato con posti auto. Superficie commerciale mq 93.

Immobile in vendita dalla - Il "prezzo richiesto" per tale "comparabile" è stato corretto da 790.000,00 a 670.000,00 – Breve descrizione : trattasi di fienile ristrutturato (civile abitazione) sito in via di Malafrasca, composto da due unità con ingresso/soggiorno, cucina, quattro camere, quattro bagni, cortile e giardino (di oltre mq 1.500). Superficie commerciale mq 200.

Immobile in vendita dalla - Il "prezzo richiesto" per tale "comparabile" è stato corretto da 620.000,00 a 530.000,00 – Breve descrizione : trattasi di antico terratetto su più livelli, completamente ristrutturato, composto da cucina, tinello, soggiorno, quattro camere con due servizi, studio ed accessori, tra cui cantina e ampio giardino. Superficie commerciale mq 200.

Immobile in vendita dalla - Il "prezzo richiesto" per tale "comparabile" è stato corretto da 670.000,00 a 570.000,00 – Breve descrizione : trattasi di immobile indipendente su due livelli oltre taverna al seminterrato, recentemente ristrutturata, composta da otto vani principali, oltre accessori, plurimi servizi, ampio appezzamento di terreno boschivo per circa ha 2; il tutto per una superficie commerciale di mq 250.

Immobile in vendita dalla - Il "prezzo richiesto" per tale "comparabile" è stato corretto da 550.000,00 a 500.000,00 – Breve descrizione : Santa Cristina in Salivolpe, in contesto Signorile, porzione di Colonica ristrutturata con materiali di pregio, composta da ingresso, due grandi camere, due soggiorni (unoc on camino), studio, doppi servizi, giardino e posti auto. Superficie commerciale mq 170,00.

Per una più rapida lettura di quanto detto, si riportano i dati nella seguente tabella al fine di indicare il prezzo unitario “richiesto”.

Riferimento Agenzia	Annuncio del	Superficie commerciale mq	Prezzo “corretto” €.	Prezzo unitario richiesto - €/mq
]]]]] (]]	Marzo 2015	93,00	255.000,00	2.740,00
	Marzo 2015	200,00	670.000,00	3.350,00
	Marzo 2015	200,00	530.000,00	2.650,00
	Marzo 2015	250,00	570.000,00	2.280,00 (compresa incidenza di ha 2 di bosco)
	Marzo 2015	170,00	500.000,00	2.940,00

Seppur non si possano intendere come sostitutivi della stima ma solo di ausilio alla stessa, in quanto il loro utilizzo nell'ambito di un processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima, si riportano di seguito le quotazioni riportate dall'osservatorio del mercato immobiliare della ex Agenzia del Territorio (O.M.I.), ora dipartimento dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia/zona prossima a quella dei beni in oggetto.

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: SAN CASCIANO VAL PESA

Fascia/zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2800	L	6,8	9,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2500	L	5,6	8,2	N
Ville e Villini	NORMALE	2200	3200	L	7,3	10,5	N

Provincia: FIRENZE

Comune: SAN CASCIANO VAL PESA

Fascia/zona: Rurale/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	500	900	L	2,3	4,1	N
Laboratori	NORMALE	600	1100	L	3	5,5	N

Assunzione del Perito:

Tenuto conto della difficoltà nel rintracciare beni perfettamente identici (fungibili o sostituibili), le ricerche effettuate hanno comunque avuto esito favorevole ed hanno permesso di identificare beni simili con riferimento alle caratteristiche principali dei beni da valutare. Ciò detto seppur non sia possibile applicare il metodo Market Comparison Approach, in quanto non sono stati reperiti

sufficienti elementi/parametri e dati, tali da permettere di determinare i prezzi marginali delle singole “caratteristiche immobiliari”, ovvero gli “...aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima....”. Quanto detto visti i limiti imposti dalla privacy in merito ad informazioni afferenti talune caratteristiche dei comparables e l’impossibilità, per alcuni, di essere visionati dall’esterno e dall’interno.

Tutto ciò premesso, sulla base dei dati sopra riportati, si ritiene quindi possibile determinare l’odierno e più probabile valore di mercato per comparazione di immobili simili/equiparabili (come sopra indicati) le cui caratteristiche “essenziali” sono state desunte da “informazioni” direttamente fatte alle agenzie immobiliari (anche attraverso i loro portali), applicando in tal modo il metodo del confronto sulla scorta dei dati ed elementi acquisiti.

Si terrà in debito conto la tipologia di stima, la destinazione dei beni immobili, le specifiche caratteristiche rispetto al contesto (posizionali, tipologiche, etc...) ovvero i fattori intrinseci ed estrinseci, le previsioni dello strumento di pianificazione territoriale, noto l’attuale andamento del mercato ed il segmento in cui si collocano, tenendo altresì conto dello stato conservativo e delle caratteristiche qualitative intese come finiture, dotazione impiantistica, comfort energetico ed acustico, ricordando che trattasi - per la quasi totalità (con l’eccezione di una) di unità immobiliari rurali.

CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima più idoneo per i fabbricati giuridicamente disponibili sarebbe quello di ricercarne il valore con il metodo della capitalizzazione dei redditi, seguendo il principio basilare dell’estimo : un bene vale in quanto rende.

Ciò detto, nel caso di specie, il sottoscritto ritiene opportuno procedere all’applicazione di un metodo di stima che si basi per quanto possibile sulla comparazione di mercato, ma anche sulle potenzialità che una parte del complesso riveste, stante la destinazione ricettiva seppur non esplicitamente alberghiera. Si precisa, per quanto ovvio, che i compendi immobiliari in oggetto, nel loro complesso, non rientrano tra quelle categorie di immobili per i quali le compravendite sono frequenti ma, esulando “dall’ordinarietà”, si colloca in quella fascia del mercato immobiliare in cui le transazioni risultano più rare stante la particolarità, la consistenza, le caratteristiche tipologiche, l’ubicazione e, quanto meno per la villa, l’unicità e il pregio storico architettonico.

Giusto quanto premesso si ritiene opportuno quantificare, quale più probabile valore di mercato al mq. di superficie “convenzionale”, i valori di seguito riportati in funzione della destinazione e delle caratteristiche delle porzioni costituenti l’intero compendio, attribuito in relazione alla ubicazione del complesso immobiliare, al suo stato di manutenzione e conservazione, alla disponibilità, alla suscettività, alla condizione giuridica della proprietà tenendo inoltre conto che sono parti integranti dell’intero complesso immobiliare.

In conclusione, e non in ultimo, si è tenuto conto dell’attuale congiuntura economica, critica e generalizzata.

Le superfici SIL (superficie interna lorda) di seguito riportate sono state desunte dagli elaborati grafici.

Per quanto attiene la valutazione del complesso dei terreni agricoli contermini – e non – rispetto ai fabbricati del complesso denominato Palagio, il sottoscritto ritiene opportuno prendere quale "mero" riferimento i valori agricoli medi.

Nel caso di specie, vista la reale destinazione ed ubicazione degli stessi (ma anche il loro potenziale utilizzo), non verranno applicati né gli specifici valori relativi alle qualità catastali, né il valore della qualità "parco e giardino", ma si ritiene opportuno attribuire un valore unitario "medio".

Tutto quanto sopra esposto, vale la seguente :

VALUTAZIONE

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO PALAGIO

CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/25/501 pittore)

Superf. interna lorda	mq	182,35
soppalco mq 23,71X0,60=	mq	14,23
Sommano	Mq	196,58

Superficie convenzionale complessiva mq 196,58

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.100,00 (€.millecento/00)

Per cui :

€/mq 1.100,00 x mq 196,58 = €. 216.238,00

in cifra € tonda 215.000,00 (€ duecentoquindicimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/25/502 Daniele)

Superf. interna lorda	mq	89,65
Amm.to mq 38,70X0,50=	mq	19,35
Sommano	Mq	109,00

Superficie convenzionale complessiva mq 109,00

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.100,00 (€.millecento/00)

Per cui :

€/mq 1.100,00 x mq 109,00 = €. 119.900,00

in cifra € tonda 120.000,00 (€ centoventimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 3 (63/25/504 deposito-essiccatoio)

Superf. interna lorda	mq	666,85
Sopp/loggia mq 54,000X0,40=	mq	21,60
Sommano	Mq	688,45

Superficie convenzionale complessiva mq 688,45

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 688,45 = €. 516.337,50

in cifra € tonda 515.000,00 (€ cinquecentoquindicimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 4 (63/25/505 – Paolo)

Superf. interna lorda	mq	82,80
-----------------------	----	-------

Superficie convenzionale complessiva mq 82,80

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.200,00 (€.milleduecentocento/00)

Per cui :

€/mq 1.200,00 x mq 82,80 = €. 99.360,00

in cifra € tonda 100.000,00 (€ centomila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 5 (63/25/506 – Giulia)

Superf. interna lorda	mq	115,31
Cant/Soff. mq 102,56X0,50=	mq	51,28
Sommano	Mq	166,59

Superficie convenzionale complessiva mq 166,59

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.300,00 (€.milletrecento/00)

Per cui :

€/mq 1.300,00 x mq 166,59 = €. 216.567,00

in cifra € tonda 215.000,00 (€ duecentoquindicimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 6 (63/25/507 – frantoio)

Superf. interna lorda	mq	819,90
-----------------------	----	--------

Superficie convenzionale complessiva mq 819,90

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 819,90 = €. 614.925,00

in cifra € tonda 615.000,00 (€ seicentoquindicimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 7 (63/25/508 – unità collabente)

In considerazione della tipologia e destinazione di tale manufatto, lo scrivente reputa opportuno determinarne l'odierno e più probabile valore con il "metodo dei costi" (deprezzandolo all'attualità), considerando altresì l'incidenza dell'area edificata. Pertanto presa visione del bollettino degli Ingegneri, vista la tipologia edilizia, considerata l'obsolescenza per macro parti d'opera, non potendo inequivocabilmente analizzare ogni singola componente, si determina il complessivo valore "a corpo" in **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**.

UNITA' IMMOBILIARE N° 8 (63/25/511 – deposito - imbottigliamento)

Superf. interna lorda	mq	553,70
Loggie mq 101,54X0,35=	mq	35,54
Corte mq 233,60X0,20=	mq	46,72
Sommano	Mq	166,59

Superficie convenzionale complessiva mq 635,96

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 635,96 = €. 476.970,00

in cifra € tonda 475.000,00 (€ quattrocentosettantacinquemila/00)

TOTALE VALORE CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE Euro 2.260.000,00 (duemilioniduecentosessantamila/00)

CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/28/1 deposito)

Superf. interna lorda	mq	65,46
-----------------------	----	-------

Superficie convenzionale complessiva mq 65,46

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 65,46 = €. 49.095,00

in cifra € tonda 50.000,00 (€ cinquantamila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/28/2 deposito)

Superf. interna lorda	mq	60,81
-----------------------	----	-------

Superficie convenzionale complessiva mq 60,81

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 60,81 = €. 45.607,50

in cifra € tonda 45.000,00 (€ quarantacinquemila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 3 (63/28/3 deposito)

Superf. interna lorda mq 14,90

Superficie convenzionale complessiva mq 14,90

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 14,90 = €. 11.175,00

in cifra € tonda 10.000,00 (€ diecimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 4 (63/28/4 deposito)

Superf. interna lorda mq 22,60

Superficie convenzionale complessiva mq 22,60

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 22,60 = €. 16.950,00

in cifra € tonda 15.000,00 (€ quindicimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 5 (63/28/5 Emilio)

Superf. interna lorda mq 118,38

Superficie convenzionale complessiva mq 118,38

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.200,00 (€.milleduecento/00)

Per cui :

€/mq 1.200,00 x mq 118,38 = €. 142.056,00

in cifra € tonda 140.000,00 (€ centoquarantamila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 6 (63/28/6 a disposizione)

Superf. interna lorda mq 146,56

Forno/loggia mq 25,35X0,35= mq 8,87

Sommano Mq 155,43

Superficie convenzionale complessiva mq 155,43

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.100,00 (€.millecento/00)

Per cui :

€/mq 1.100,00 x mq 155,43 = €. 170.973,00

in cifra € tonda 170.000,00 (€ centosettantamila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 7 (63/28/7 deposito)

Superf. interna lorda mq 57,64

Loggia mq 20,28X0,25=	mq	5,07
Sommano	Mq	62,71

Superficie convenzionale complessiva mq 62,71

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 62,71 = €. 47.032,50

in cifra € tonda 45.000,00 (€ quarantacinquemila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 8 (63/28/8 – unità collabente)

In considerazione della tipologia e destinazione di tale manufatto, lo scrivente reputa opportuno determinarne l'odierno e più probabile valore con il "metodo dei costi" (deprezzandolo all'attualità), considerando altresì l'incidenza dell'area edificata. Pertanto presa visione del bollettino degli Ingegneri, vista la tipologia edilizia, considerata l'obsolescenza per macro parti d'opera, non potendo inequivocabilmente analizzare ogni singola componente, si determina il complessivo valore "a corpo" in **€.10.000,00 (diecimila/00)**.

TOTALE	VALORE	FABBRICATO	SECONDARIO	Euro	485.000,00
(quattrocentoottancinquemila/00)					

CORPI DI FABBRICA SU DISTACCO

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 161 (fienile)

Superf. interna lorda	mq	67,82
Soppalco mq 10,68X0,40=	mq	4,27
Sommano	Mq	72,09

Superficie convenzionale complessiva mq 72,09

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 72,09 = €. 54.067,50

in cifra € tonda 55.000,00 (€ cinquantacinquemila/00)

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 164 (unità collabente)

In considerazione della tipologia e destinazione di tale manufatto, lo scrivente reputa opportuno determinarne l'odierno e più probabile valore con il "metodo dei costi" (deprezzandolo all'attualità), considerando altresì l'incidenza dell'area edificata. Pertanto presa visione del bollettino degli Ingegneri, vista la tipologia edilizia, considerata l'obsolescenza per macro parti d'opera, non potendo inequivocabilmente analizzare ogni singola componente, si determina il complessivo valore "a corpo" in **€.10.000,00 (diecimila/00)**

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 168 (tettoia)

Superf. interna lorda mq 39,23

Superficie convenzionale complessiva mq 39,23

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 500,00 (€.cinquecento/00)

Per cui :

€/mq 500,00 x mq 39,23 = €. 19.615,00

in cifra € tonda 20.000,00 (€ ventimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 169 (magazzini)

Superf. interna lorda mq 33,61

Superficie convenzionale complessiva mq 33,61

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 500,00 (€.cinquecento/00)

Per cui :

€/mq 500,00 x mq 33,61 = €. 16.805,00

in cifra € tonda 15.000,00 (€ quindicimila/00)

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 170 (unità collabente)

In considerazione della tipologia e destinazione di tale manufatto, lo scrivente reputa opportuno determinarne l'odierno e più probabile valore con il "metodo dei costi" (deprezzandolo all'attualità), considerando altresì l'incidenza dell'area edificata. Pertanto presa visione del bollettino degli Ingegneri, vista la tipologia edilizia, considerata l'obsolescenza per macro parti d'opera, non potendo inequivocabilmente analizzare ogni singola componente, si determina il complessivo valore "a corpo" in **€.10.000,00 (diecimila/00)**

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 171 (unità collabente)

In considerazione della tipologia e destinazione di tale manufatto, lo scrivente reputa opportuno determinarne l'odierno e più probabile valore con il "metodo dei costi" (deprezzandolo all'attualità), considerando altresì l'incidenza dell'area edificata. Pertanto presa visione del bollettino degli Ingegneri, vista la tipologia edilizia, considerata l'obsolescenza per macro parti d'opera, non potendo inequivocabilmente analizzare ogni singola componente, si determina il complessivo valore "a corpo" in **€.10.000,00 (diecimila/00)**

UNITA' IMMOBILIARE F.M. 63 P.LLA 23 (cappella gentilizia)

Superf. interna lorda mq 102,43

Superficie convenzionale complessiva mq 102,43

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.500,00 (€.millecinquecento/00)

Per cui :

€/mq 1.500,00 x mq 102,43 = €. 153.645,00

in cifra € tonda 145.000,00 (€ centoquarantacinquemila/00)

VALORE	CORPI	DI	FABBRICA	SU	DISTACCO	Euro	265.000,00
(duecentosessantacinquemila)							

APPEZZAMENTI DI TERRENO

Superficie catastale Ha 2,0742

Valore attribuito a ettaro di superficie €/ha 50.000,00 (€.cinquantamila/00)

Per cui :

€/ha 50.000,00 x mq 2,0742 = €. 103.710,00

in cifra € tonda 105.000,00 (€ centocinquemila/00)

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CORNUZZO

CORPO DI FABBRICA "PRINCIPALE"

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/102/500 P.T. e PS1)

Superf. interna lorda	mq	212,70
Cantina mq 19,66X0,50=	mq	9,83
Sommano	Mq	222,73

Superficie convenzionale complessiva mq 222,73

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.700,00 (€.duemilasettecento/00)

Per cui :

€/mq 2.700,00 x mq 222,73 = €.601.371,00

in cifra € tonda 600.000,00 (€ seicentomila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/102/501 P.P.)

Superf. interna lorda	mq	68,20
-----------------------	----	-------

Superficie convenzionale complessiva mq 68,20

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.400,00 (€.duemilaquattrocento/00)

Per cui :

€/mq 2.400,00 x mq 68,20 = €. 163.680,00

in cifra € tonda 165.000,00 (€ centosessantacinquemila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 3 (63/102/502 P.P.)

Superf. interna lorda	mq	60,75
-----------------------	----	-------

Superficie convenzionale complessiva mq 60,75

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.400,00 (€.duemilaquattrocento/00)

Per cui :

€/mq 2.400,00 x mq 60,75 = €. 145.800,00

in cifra € tonda 145.000,00 (€ centoquarantacinquemila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 4 (63/102/503 P.P.)

Superf. interna lorda mq 41,03

Superficie convenzionale complessiva mq 41,03

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.400,00 (€.duemilaquattrocento/00)

Per cui :

€/mq 2.400,00 x mq 41,03 = €. 98.472,00

in cifra € tonda 100.000,00 (€ centomila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 5 (63/102/504 P.P. e P2)

Superf. interna lorda mq 61,14

Superficie convenzionale complessiva mq 61,14

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.400,00 (€.duemilaquattrocento/00)

Per cui :

€/mq 2.400,00 x mq 61,14 = €. 146.736,00

in cifra € tonda 145.000,00 (€ centoquarantacinquemila/00)

VALORE	CORPO	DI	FABBRICA	PRINCIPALE	Euro	1.155.000,00
(unmilione cinquecentocinquantacinque/00)						

CORPO DI FABBRICA "SECONDARIO"

Il corpo di fabbrica secondario risulta composto da due unità immobiliari a destinazione abitativa e destinata all'attività agrituristica, così suddivise :

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (63/140/1 P.T. e P.P.)

Superf. interna lorda mq 60,24

Superficie convenzionale complessiva mq 60,24

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.700,00 (€.duemilasettecento/00)

Per cui :

€/mq 2.700,00 x mq 60,24 = €. 162.648,00

in cifra € tonda 160.000,00 (€ centosessantamila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (63/140/2 P.T. e P.P.)

Superf. interna lorda mq 69,98

Superficie convenzionale complessiva mq 69,98

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.700,00 (€ duemilasettecento/00)

Per cui :

€/mq 2.700,00 x mq 69,98 = € 188.946,00

in cifra € tonda 190.000,00 (€ centonovantamila/00)

VALORE	CORPO	DI	FABBRICA	SECONDARIO	Euro	350.000,00
(trecentocinquantamila/00)						

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CASELLINA**CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE****UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (76/29/1 P.T. – P.P. e PS1)**

Superf. interna lorda mq 340,33
Dep./Cantina mq 65,56X0,50= mq 32,78
Terrazze mq 26,17X0,20= mq 5,23
Sommano Mq 378,34

Superficie convenzionale complessiva mq 222,73

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 2.000,00 (€ duemila/00)

Per cui :

€/mq 2.000,00 x mq 378,34 = € 756.680,00

in cifra € tonda 755.000,00 (€ settecentocinquantacinquemila/00)

UNITA' IMMOBILIARE N° 2 (76/29/2 P.T.)

Superf. interna lorda mq 26,25

Superficie convenzionale complessiva mq 26,25

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 1.000,00 (€ mille/00)

Per cui :

€/mq 1.000,00 x mq 26,25 = € 26.250,00

in cifra € tonda 25.000,00 (€ venticinquemila/00)

CORPO DI FABBRICA SECONDARIO

UNITA' IMMOBILIARE N° 1 (76/29/3 P.T.)

Superf. interna lorda mq 44,00

Superficie convenzionale complessiva mq 44,00

Valore attribuito a metro quadro di superficie convenzionale € 750,00 (€.settecentocinquanta/00)

Per cui :

€/mq 750,00 x mq 44,00 = €. 33.000,00

in cifra € tonda 35.000,00 (€ trentacinquemila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO Euro 815.000,00 (ottocentoquindicimila/00)
--

RIEPILOGO

PALAGIO FABBRICATO PRINCIPALE.....	Euro 2.260.000,00
FABBRICATO SECONDARIO.....	Euro 485.000,00
CORPI DI FABBRICA SU DISTACCO.....	Euro 265.000,00
APPEZZAMENTI DI TERRENO.....	Euro 105.000,00
CORNUZZO FABBRICATO PRINCIPALE.....	Euro 1.155.000,00
FABBRICATO SECONDARIO.....	Euro 350.000,00
CASELLINA FABBRICATO PRINCIPALE.....	Euro 780.000,00
FABBRICATO SECONDARIO.....	Euro 35.000,00

Al fine di non "appesantire" la presente relazione, si allega la sola documentazione catastale (estratti, visure, planimetrie ed elaborati planimetrici) conservando presso il proprio studio la restante documentazione tecnica richiamata nel rapporto estimativo.

Il presente giudizio di stima è da ritenersi finalizzato all'espletamento dell'incarico ricevuto dalla proprietà e non ne è consentito altro – e diverso - uso.

geometra **Niccolò Calamai**