

Gent.mo Dott. Luigi Fazzini
Via Masaccio n. 45/A – Firenze

PERIZIA TECNICA DI ACCERTAMENTO E STIMA DEL VALORE

OGGETTO: ACCERTAMENTO dello stato dei luoghi, verifica delle consistenze e dello stato legittimo urbanistico, valutazione di stima dei beni ubicati nel Comune unito di Incisa e Figline V.no, loc. Brozoleto, Via Fiorentina n.27.

Beni di proprietà della società ***** oggi in liquidazione.

Il sottoscritto Geom. Emiliano Acciai, nato a Firenze il 29.05.1973 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Firenze al n. 3984/12, con studio in Firenze Via S. Quirico n.26, a seguito dell'incarico ricevuto e formalizzato nell'assemblea del 30 novembre 2015, redige la seguente perizia tecnica e di stima al fine di metterLa a conoscenza dello stato attuale dei luoghi, della situazione urbanistica ed edilizia, dello stato attuale catastale, nonché del valore di stima attribuito al compendio immobiliare.

La presente perizia è stata redatta potendo fare affidamento sulla documentazione ricevuta, su quella acquisita dall'Agenzia del Territorio, sulle rilevazioni e misurazioni sui luoghi avvenute in più sessioni, oltre alla consultazione degli atti e titoli edilizi depositati presso l'Amministrazione Comunale competente.

In particolare, successivamente alla ratifica dell'incarico del 30 novembre 2015, sono state svolte le seguenti attività:

1. **in data 16 dicembre 2015** ho effettuato un primo accesso al Comune di Figline ed Incisa V.no, ufficio di Figline per le ricerche manuali e cartacee delle pratiche edilizie riferibili al*****.
2. **In data 12 gennaio 2016** ho effettuato un secondo accesso al Comune di Figline ed Incisa V.no, ufficio di Figline per la consultazione delle pratiche emerse dalla precedente ricerca;
3. **In data 28 gennaio 2016** ho effettuato un terzo accesso al Comune di Figline ed Incisa V.no, ufficio di Figline per il deposito all'ufficio protocollo della richiesta di accesso agli atti per dare formalità alle consultazioni e poter estrarre copia della documentazione consultata;

4. in pari data ho depositato anche richiesta di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativamente alle particelle catastali che costituiscono il compendio immobiliare;
5. **in data 3 marzo 2016** ho effettuato un quarto accesso al Comune di Figline ed Incisa V.no, ufficio di INCISA V.NO ed ho potuto ritirare il C.D.U. di cui alla predetta richiesta; contestualmente ho ritirato le due Concessioni edilizie in sanatoria fin qui mai ritirate, e relative alle domande di condono edilizio presentate nel 1985 e pronte per il ritiro dal 1992.
6. In pari data ho avuto incontro con il Sig. ***** per la consegna di materiale documentale in suo possesso;
7. **in data 05 marzo 2016** ho acquisito dal portale SISTER dell' Agenzia delle Entrate, le tabelle valori O.M.I. riferite agli anni 2014, 2013 e 2012 (i valori del 2015 ancora non sono pubblicati) relativamente ai terreni agricoli, ed i valori lordi al mq riferiti al primo semestre 2015 per i fabbricati residenziali;

ESITO DEI SOPRALLUOGHI

Nella prima sessione eseguita nel giugno scorso alla presenza del liquidatore nominato Dott. Luigi Fazzini, è stata effettuata una prima ricognizione visiva dei luoghi, del loro stato di conservazione relativamente anche ai fabbricati sia a carattere abitativo, che quelli prettamente strumentali ed affini alla attività agricola dell'azienda.

In tale occasione ho provveduto a scattare numerose fotografie dei luoghi, che rimangono agli atti dello scrivente, mentre una nota sintetica (documentazione fotografica) è allegata alla perizia.

Nella seconda sessione eseguita nei primi giorni di luglio 2015, ho provveduto con l'ausilio di collaboratori, alla rilevazione metrica dei fabbricati principali, ovvero la parte abitativa centrale costituente l'intero fabbricato principale, e l'abitazione secondaria riferibile al fabbricato secondario sia per natura che per consistenza.

In conseguenza di ciò ho provveduto poi alla restituzione grafica delle rispettive consistenze su file dwg, e quindi alla redazione delle planimetrie di dettaglio anch'esse allegate alla presente relazione.

Per la rilevazione invece delle altre costruzioni secondarie, riconducibili prevalentemente ai beni strumentali quali magazzini, depositi, tettoie, pollai etcc, vuoi per la loro collocazione sparsa, che per la natura costruttiva precaria ed eterogenea, sarà necessario procedere prima ad una rilevazione strumentale mediante strumentazione gps o misuratore ottico laser tipo "stazione totale".

Per correttezza ed economia della procedura, ed alla luce delle verifiche urbanistiche di cui meglio in seguito descritte, la maggior parte delle costruzioni precarie sono risultate prive di legittimità urbanistica, per cui non ho ritenuto opportuno almeno in questo momento, procedere alla rilevazione topografica strumentale, come invece avevo

anticipato nella perizia introduttiva dell'ottobre 2015, in quanto con molta probabilità si dovrà procedere alla demolizione degli stessi prima della vendita del compendio immobiliare.

Per questi motivi ho ritenuto momentaneamente inutile e costosa tale attività.

CONSISTENZA DEI FABBRICATI PRINCIPALI

BENE 1: FABBRICATO PRINCIPALE – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE:

L'appartamento che costituisce l'intero fabbricato principale, del tipo isolato a forma regolare ed a pianta pressochè quadrata, risulta perimetrato da marciapiede in pietra naturale tipo porfido ad opera incerta, ed edificato su due piani fuori terra con a valle un ampio loggiato con sovrastante terrazzo/lastrico.

L'appartamento è costituito al piano terra da tre ampi vani destinati a salotto/soggiorno, oltre ad un'ampia cucina con zona tinello, una camera da letto ed un bagno wc.

I locali sono pavimentati con mattonelle di cotto trattato formato quadrato 30x30 cm montato in diagonale a correre per tutto l'intero piano, ovvero senza interruzioni e soglie in corrispondenza delle porte.

Dall'ampio locale centrale di disbrigo, si accede al piano primo mediante ampia scala in muratura a più rampe, rivestita in legno con parapetto in muratura rivestito in legno massello lavorato.

Il piano primo è composto da tre camere dotate di bagno personale, oltre ad ampio locale soggiorno con camino a destra per chi sbarca dalla scala, ed un ulteriore locale studio di forma rettangolare sovrastante il portico di entrata al piano terreno.

La pavimentazione dell'intero piano risulta in parquet di olivo formato listoncino, posato a spina, mentre i bagni sono piastrellati con mattonelle di monocottura di vario formato e colori.

Le porte interne e gli infissi sono in legno massello ed in ottimo stile e grado di manutenzione e conservazione, come del resto tutta la casa che presenta un grado di finitura di buona qualità ed in stile adeguato al contesto, anche se la ristrutturazione risale dai primi anni '80.

Il piano primo ha il tetto a vista in legno e campigiane di cotto, di pregevole fattura ed effetto estetico, mentre il piano terreno presenta soffitti intonacati.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è di mq 340,00, oltre portico al piano terreno di mq 50 circa , e terrazze al piano primo per mq 55,00 circa compreso la porzione chiusa a veranda,

Ai fini della successiva stima, la superficie lorda dell'intero fabbricato calcolata analiticamente su base file Dwg, somma mq 472,00 circa.

BENE 2: FABBRICATO SECONDARIO – FIENILE - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE:

L'appartamento costituisce l'intero fabbricato secondario, individuato catastalmente dalla p.lla 473, posto in adiacenza al fabbricato principale ed anch'esso costituito da un edificio isolato a forma rettangolare con marciapiede perimetrale in pietra naturale tipo porfido ad opera incerta, ed edificato su due piani fuori terra oltre a locali al piano interrato.

L'appartamento è costituito al piano terra da un vano soggiorno ingresso, una cucina di passo e da un vano camera con accesso da disimpegno a comune all'adiacente bagno wc.

Dal locale cucina, si raggiungono mediante piccola scala a chiocciola i locali al piano interrato, mentre nel soggiorno trovasi la scala in muratura che conduce al piano primo ove insistono una camera ed un bagno wc.

I locali al piano interrati, comunicanti tra loro sono accessibili anche da scala esterna in muratura, in corrispondenza del primo vano sottostante la cucina al piano terreno.

Tutti i locali sono pavimentati con mattonelle di cotto trattato formato rettangolare 14x28 montato a spina con fascia di contorno per i locali soggiorno cucina e camera, ed in formato tipo listoncino di legno montato a spina nella camera al piano primo.

Anche in questo caso le porte interne e gli infissi sono in legno massello ed in ottimo stile, ma non nello stato di conservazione che risulta mediocre cos' come il resto dell'appartamento in quanto disabitato dal 2012, con tutte le conseguenze del caso.

Un vero peccato perchè anche in questo caso la casa presenta caratteristiche e gradi di finitura di buona qualità ed in stile adeguato al contesto, anche se la ristrutturazione totale è comunque risalente ai primi anni '80.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è di mq 78,00, oltre a mq 70,00 circa corrispondenti ai locali interrati.

Ai fini della successiva stima, la superficie lorda dell'intero fabbricato calcolata analiticamente su base file Dwg, somma mq 145,00 circa.

Al complesso edilizio sopra descritto, corrispondente ad ambedue i fabbricati, si arriva percorrendo la viabilità asfaltata interna alla proprietà, in diramazione dell'arteria principale Via Fiorentina.

I fabbricati come detto sono circondati da marciapiede in lastricato di pietra, e nella parte a valle del fabbricato si trova un ampio piazzale anch'esso lastricato con elementi in calcestruzzo tipo autobloccante.

Il terreno immediatamente circostante ai fabbricati risulta pressochè pianeggiante, salvo poi modificarsi con la geomorfologia dei terreni circostanti sempre di proprietà dell'Azienda Agricola *****.

BENE N.3 – TERRENI ED ANNESSI:

Formano oggetto della consistenza immobiliare dell'Azienda, numerosi appezzamenti di terreno agricolo, di varia natura e coltura, in parte pianeggianti ed in parte scoscesi, comunque tutti contermini e accessibili da viabilità podereale interna, in taluni casi di buona consistenza e transitabilità ed in parte scoscesa e necessitante di manutenzione a causa dello stato di abbandono che contraddistingue l'intero compendio.

Da una indagine sommaria e per la morfologia della proprietà, oltre che per dichiarazione del sig. *****, pare che non vi siano servitù di passaggio di mezzi agricoli a favore di terzi, seppur coltivatori diretti.

La consistenza dei terreni risultante dalle superfici catastali risulta per complessivi ettari 17 are 18 e centiare 34 corrispondenti a 171.834,00 mq.

N.B: in merito alla consistenza dei terreni, rimane da definire la questione legata alla p.lla 133 di sup. catastale mq 2370, per cui oggi non avendo piena certezza della proprietà della stessa p.lla da parte del***, non ho reputato opportuno inserirla nella consistenza e quindi nella stima del bene.**

Infatti dalle carte in mio possesso, risulta una sentenza del Tribunale di Firenze sezione distaccata di Pontassieve, che ordina con sentenza del 29.06.2007 la restituzione della p.lla 133 al***** (**VEDI ALLEGATO 1**), mentre dalle visure catastali questa risulta intestata a *****" (**VEDI ALLEGATO 2**).

Riterrei opportuno essere autorizzato ad effettuare ulteriori accertamenti anche a carattere di ispezione ipotecaria, per capire esattamente la proprietà dell'area.

Non potendo prevedere preventivamente l'entità delle ricerche, non sono in grado di prevederne né la spesa né tanto meno l'entità degli onorari per le mie prestazioni.

ASPETTI URBANISTICI E CATASTALI

1) AMBITO EDILIZIO/URBANISTICO/IMPIANTI

Alla luce degli accertamenti svolti presso l'Ufficio edilizia del Comune di Figline e Incisa V.no, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che hanno consentito di effettuare le conclusioni finali sulla non conformità dello stato dei luoghi e dei fabbricati esistenti:

In particolare in esito alla storia urbanistica dei beni si espone quanto segue:

- IN DATA 13.11.1979 ***** ebbe a presentare un PIANO PLURIENNALE DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE ai sensi della L.R. 19.02.1979 n. 10 Art. 2,;
- IN DATA 13.01.1981 la Regione Toscana Uff. Prov.le dell'agricoltura comunica la decisione assunta dal Comitato Consultivo Provinciale nella seduta del 18.12.1980, ovvero circa il parziale accoglimento delle proposte di deruralizzazione di cui al piano presentato. (**DOCUMENTO A**)

In particolare è doveroso evidenziare che all'epoca l'azienda era molto più grande dell'odierna consistenza, e conteneva oltre ad altri appezzamenti di terreno, almeno altri 4 fabbricati strumentali, peraltro già compromessi in vendita a terzi.

Il parere espresso dalla Regione Toscana, come detto a parziale accoglimento delle richieste di deruralizzazione di cui al Piano Aziendale presentato, aveva escluso la possibilità di deruralizzazione di alcuni dei suddetti fabbricati, ed in particolare di entrambi quelli attualmente in essere nell'azienda, i quali dovevano mantenere le caratteristiche di ruralità.

Tale parere è stato successivamente confermato e reiterato dalla Regione Toscana con comunicazione del 25.07.1981, a seguito della nuova richiesta di revisione presentata dalla Società ***** , con propria comunicazione del 19.05.1981 a mezzo tramite del Comune di Figline V.no (**DOCUMENTO B**).

- in data 12.05.1981 è stata rilasciata dal Comune di Figline V.no la Autorizzazione Edilizia per intervento di manutenzione straordinaria n. 29, per rifacimento del tetto di una capanna.

Nella pratica non sono stati reperiti elaborati grafici, ma dalle indicazioni contenute nella poca documentazione reperita, tale Autorizzazione dovrebbe essere relativa alla capanna indicata dalla p.lla catastale n. 115; **(DOCUMENTO C)**

- in data 15.12.1981 è stata rilasciata dal Comune di Figline V.no la CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di lavori edili n. 161, rilasciata per " ristrutturazione di casa colonica e fienile da adibire a civile abitazione". **(DOCUMENTO D)**

Si deve notare che nel testo della Concessione viene fatto riferimento che i lavori saranno finalizzati al cambio di destinazione a civile abitazione di entrambi i fabbricati, ciò in violazione del parere del Comitato regionale dell'agricoltura di cui sopra menzionato.

Infatti solo dopo il deposito di una variante in corso d'opera protocollato in data 15.07.1983 prot. 8888 **(DOCUMENTO E)**, l'Amministrazione Comunale si accorge evidentemente dell'errore e con nota del 23.07.1983 **(DOCUMENTO F)** modifica a posteriori il contenuto della Concessione n. 161/81, impedendo nella sostanza il cambio di destinazione a civile abitazione del piano terreno del fabbricato principale e dell'intero fienile fabbricato secondario.

Nella realtà dei fatti per quanto emerge anche dalle carte i lavori realizzati avevano già comportato il definitivo cambio di destinazione a civile abitazione di entrambi i fabbricati, come peraltro identificato in una ulteriore variante al progetto depositata nel 1983, ma le determinazioni del Comune con la comunicazione di cui sopra, di fatto resero illegittime tutte le opere realizzate e principalmente la destinazione abitativa civile dei fabbricati.

La fortuna volle che il 28.02.1985 venne emanata la Legge 47/85 e conseguentemente furono aperti i presupposti della sanatoria straordinaria del cosiddetto "Condono edilizio", per cui la Società ***** ebbe la possibilità di presentare in data 09.10.1985 Domanda di Condono per la legittimazione delle difformità maturate rispetto al titolo edilizio principale ovvero la C.E. 161/1981.

Alle domande di Condono edilizio è seguito il rilascio di n. 2 Concessioni in sanatoria e precisamente, la N. 1370 del 18.02.1992 relativamente al Fienile p.lla 473**(DOCUMENTO G)**, e la Concessione in sanatoria N. 1371 relativamente al fabbricato principale p.lla 17; **(DOCUMENTO H)**

Entrambe le Concessioni edilizie sono state da me ritirate in data 03.03.2016, e risultano prive di allegati, per cui il riferimento grafico delle opere condonate viene fatto alla planimetria catastale ove presente, ed alla documentazione grafica contenuta nel fascicolo agli atti dell'Amministrazione Comunale.

Successivamente alle domande di condono edilizio di cui sopra, dalle ricerche all'archivio progetti non è emersa alcun'altra pratica edilizia riferibile ai beni del*****
sebbene sia risultato nei possessi del sig. *****
una richiesta di "parere preventivo per piano di recupero", presentata a cura dell'Ing. Guarracino al protocollo del Comune di Figline V.no in data 25.09.2007 **(DOCUMENTO I)**.

Anche da successive ricerche da parte dell'Amministrazione, non è stato reperito alcun atto consequenziale a tale domanda preventiva, e ciò può risultare effettivamente motivato in quanto analizzandone nel merito i contenuti, questa richiesta di parere preventivo si basava sul recupero con incremento di volumetrie oggi risultate illegittime, e comunque nel documento non se ne dava alcuna legittimazione dello stato esistente.

Inoltre per quanto possa valere, sia le scelte progettuali che la zona scelta per la eventuale realizzazione delle opere di miglioramento aziendale, a mio modesto parere risultavano assai improbabili e comunque non strategicamente funzionali, in quanto i nuovi volumi sarebbero stati ubicati nella parte a valle dei terreni di proprietà dell'azienda, immediatamente finitimi alle fabbriche (o comunque alla zona a destinazione artigianale del PRG) ed alla via Fiorentina (assai trafficata) per cui di difficile sfruttamento del carattere agrituristico nelle mire della proposta stessa.

Ciò determina a mio avviso la irrilevanza ai fini dell'odierna stima, dell'esistenza di tale richiesta ancor ché comunque decaduta da ogni eventuale efficacia, sia per i termini che per le sopraggiunte modifiche allo strumento urbanistico.

CONCLUSIONI

Dalle verifiche sopra esposte, deriva che i beni principali ovvero le due abitazioni risultano legittime per quanto riguarda la destinazione a civile abitazione, a seguito del rilascio delle rispettive Concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, seppur siano state riscontrate alcune difformità ulteriori ovvero la chiusura a veranda del terrazzo al piano primo lato monte, illegittima in quanto realizzata senza titolo, l'installazione di una stufa a pellet nella cucina con espulsione a parete della canna fumaria, la lastricatura con cubetti tipo autobloccante del piazzale a valle tra i due fabbricati, ed altre opere minori di cui comunque si può ipotizzare la legittimazione postuma mediante accertamento di conformità a sanatoria, o comunque la rimozione in caso di mancato accoglimento della sanatoria.

Ai soli fini di un eventuale provvista o accantonamento di somme per l'esecuzione delle attività sopra esposte, ed a puro valore di stima prudenziale si considerano i seguenti costi necessari al ripristino della conformità edilizia:

1. Onorari professionali per pratiche edilizie, incarico di coordinatore per la sicurezza etcc. necessari per la sanatoria edilizia delle opere legittimabili, e per l'assistenza tecnica necessaria per la demolizione dei manufatti o opere dichiarate non sanabili dal Comuni. **Euro 7.649,40** iva e oneri previdenziali compresi
2. Sanzioni pecuniarie ed amministrative **Euro 5.160,00;**
3. Oneri e costi di demolizione e smaltimento anche di materiale a rifiuto speciale **Euro 15.000,00 (stima)**

Per quanto attiene invece la materia impiantistica, non sono stati reperiti certificati di conformità in quanto la prevalenza degli impianti è comunque di realizzazione antecedente all'entrata in vigore della odierna normativa D.M. 37/08 e della precedente Legge 46/90.

Si da inoltre menzione che dalle ricerche urbanistiche effettuate, ho rilevato l'esistenza di una domanda per il rilascio del certificato di abitabilità inoltrata al Comune di Figline in data 19.06.1985 prot. 9445, presumibilmente riferita al fabbricato principale, seppur il modello presentato risulti privo di qualsiasi dato identificativo ad eccezione dell'allegazione di un certificato di collaudo strutturale certamente riferito a tale fabbricato.

Tale domanda non ha avuto esito positivo, ovvero non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità da parte del Comune di Figline, per cui ambedue le unità immobiliari risultano ad oggi sprovviste di certificato di abitabilità, e di gran parte dei requisiti necessari all'ottenimento

2) AMBITO CATASTALE

Dalla consultazione della documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Firenze, sono emerse le seguenti difformità:

- il fabbricato principale (particella 17) risulta accampionato al Catasto dei fabbricati e dotato di planimetria catastale, anche se non perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi accertato ;

- Il fabbricato secondario (particella 473), risulta carente di accampionamento al catasto fabbricati e quindi di planimetria e rendita, in quanto risulta ancora con la qualifica di FABBRICATO RURALE, nonostante abbia acquisito la destinazione di civile abitazione con il Condono edilizio del 1985 di cui meglio indicato nel capitolo Edilizia/Urbanistica.

Per l'aggiornamento dello stato di fatto occorrerà presentare una denuncia di cambiamento con passaggio al catasto fabbricati dell'intero edificio, cosiddetto TIPO MAPPALE, e successivamente alla sua approvazione dovrà essere presentata la denuncia di costituzione o accatastamento mediante procedura DOCFA, consistente nella planimetria catastale identificativa dell'unità immobiliare completa di dati di classamento, consistenza e rendita proposta ai sensi del D.M. 701/94, con validità retroattiva al 1983 data di esecuzione delle opere come indicata nella domanda di Condono edilizio.

- Il fabbricato strumentale (particella 115), costituito da tettoie e magazzini affini all'attività agricola, risulta carente di accampionamento al catasto fabbricati e quindi di planimetria e rendita, in quanto risulta ancora con la qualifica di FABBRICATO RURALE ; I termini per la presentazione della denuncia al catasto fabbricati, seppur con la qualifica del requisito di ruralità, sono scaduti da oltre due anni;

In questo ultimo caso si evidenzia inoltre che allo stato dei luoghi esistono fabbricati precari e tettoie, di superficie assai maggiore a quello rappresentato in mappa, per cui se legittimi o legittimati, saranno oggetto di graficizzazione in mappa mediante TIPO MAPPALE.

Successivamente alla sua approvazione dovrà essere presentata la denuncia di costituzione o accatastamento mediante procedura DOCFA, consistente nella planimetria catastale identificativa dell'unità immobiliare completa di dati di classamento, consistenza e rendita proposta ai sensi del D.M. 701/94, rimanendo da valutare e concertare con L'ufficio del catasto se risulti possibile associare il requisito di ruralità in quanto l'azienda risulta comunque non operativa da ormai molti anni.

- Nessuna attività catastale dovrà essere svolta nel caso si debba procedere alla demolizione degli altri fabbricati precari in lamiera, adibiti in origine a pollaio e ricovero per cani, ubicati a valle della costruzione secondaria, nella zona ricoperta da alberi e boscaglia, viceversa qualora fossero oggetto di legittimazione

urbanistica a mezzo delle sanatoria se presentata si dovrà precedente con le stesse modalità di cui al precedente fabbricato strumentale.

- In ultimo, procedendo alla sovrapposizione delle mappe catastali con la aerofotogrammetria acquisita dal portale SITA della REGIONE TOSCANA, si rileva che la strada attuale di accesso al compendio immobiliare non risulta graficizzata nella mappa catastale, mentre invece vi risulta un tratto di strada vicinale, denominata " di brozoleto", oggi non più esistente.
- In via sintetica si fa presente che tale modifica del tracciato, per essere legittimata deve prescindere da una delibera di Giunta del Comune nel quale si autorizzi il declassamento della vicinale per quanto al tracciato abbandonato, e si costituisca il nuovo tracciato della vicinale.

Tutto ciò comporterà una consistente attività catastale prima e dopo la delibera di Giunta, oggi però impossibile da prevedere sia per entità che per relativi costi ed onorari.

Anche in questo caso ed ai soli fini di un eventuale provvista o accantonamento di somme per l'esecuzione delle attività sopra esposte, ed a puro valore di stima prudenziale si considerano i seguenti costi necessari al ripristino della conformità catastale dei beni, ovvero :

4. Onorari professionali per le rilevazioni topografiche, la restituzione grafica su file dwg delle consistenze e delle superfici dei fabbricati ed aree oggetto di accampionamento, redazione delle relative planimetrie catastali, degli elaborati planimetrici e la predisposizione delle pratiche DOCFA con invio telematico come previsto di legge. (escluso l'attività per la sistemazione della strada e della porzione di vicinale oggi non più opresente) **Euro 10.199,20** iva e oneri previdenziali compresi
5. SPESE VIVE RIMBORSATE FUORI CAMPO IVA ART. 15 per diritti catastali sulle pratiche di aggiornamento **Euro 600,00** stimate
6. RICONFINAMENTO dell'intera proprietà, con apposizione dei picchetti indicativi dei confini della proprietà, per l'intero perimetro esterno confinante con terzi.
Euro 3500,00 stimate

3) AMBITO AMBIENTALE – SCARICO FUORI FOGNATURA

I fabbricati residenziali, non risultano collegati alla pubblica fognatura, ma le relative acque reflue, dopo il primo trattamento primario consistente rispettivamente in pozzetti (non del tipo a degrassazione) per le acque chiare e saponose, e fossa Imhoof per le acque luride, vanno a disperdersi nel terreno circostante i fabbricati, senza poterne accertare esattamente la posizione, la tipologia ed il dimensionamento del sistema di dispersione.

Tale aspetto si pone in netto contrasto con le norme vigenti, i cui termini di adeguamento e la richiesta della necessaria AUTOPRIZZAZIONE ALLO SCARICO FUORI FOGNATURA, sono ormai scaduti da tempo.

E' altresì vero che fin tanto che i fabbricati resteranno sostanzialmente liberi e non abitati come nel caso di specie, il presupposto per l'adeguamento non sussiste in quanto l'autorizzazione è necessaria in caso di fruizione degli immobili e parametrata sulla reale destinazione e capacità equivalente degli utilizzatori.

L'eventuale progettazione e realizzazione dell'impianto di depurazione finalizzato all'ottenimento dell'Autorizzazione allo scarico fuori fognatura, richiede obbligatoriamente l'attività professionale di un Geologo.

Ai fini della valutazione di stima del bene, e comunque della attività di adeguamento del compendio edilizio, recentissimamente è stato sostanzialmente raggiunto un accordo con i vicini, i quali per accordi di permuta sulla comproprietà di un area residuale della Azienda, si sono impegnati a realizzare una fognatura privata di congiungimento con la fognatura pubblica sia per le acque luride che per le acque meteoriche, realizzando altresì una predisposizione al futuro allacciamento degli scarichi dei fabbricati del*****.

Tale opera, eviterebbe sostanzialmente l'obbligo di realizzare un impianto di depurazione con recapito a suolo sicuramente molto più costoso ed invasivo, rispetto alla sola tubazione di collegamento che dai fabbricati dovrà raggiungere il punto predisposto di collegamento con la fognatura privata di raccordo, posta in prossimità dell'inizio della strada privata asfaltata che dalla Via Fiorentina consente l'accesso ai fabbricati stessi.

Come già ampiamente motivato nelle varie comunicazioni e documentazioni prodotte nel corso della trattativa per la definizione del suddetto accordo, voglio considerare questo aspetto un netto vantaggio economico in termini di valore dell'intera proprietà.

4) APPROVVIGIONAMENTO IDRICO – POZZI E LAGHETTO PRIVATO

Oggi i fabbricati si approvvigionano da una cisterna privata in muratura che raccoglie a sua volta acqua derivante da una o più sorgenti spontanee ubicate all'interno della proprietà.

Esistono anche dei pozzi artesiani prevalentemente per uso irriguo, anche se non è stato possibile effettuare una esatta ricognizione e ispezione, così come per la presenza del laghetto, posto nella parte a monte della azienda, oggi però completamente sovrastato dalla vegetazione e probabilmente saturo di materiale inerte e depositi non avendo subito alcuna manutenzione né ordinaria né straordinaria presumibilmente da almeno 10 anni.

L'esistenza del laghetto la si evince da una comunicazione del Catasto del 05.07.1991 (**DOCUMENTO L**) con la quale appunto l'Ufficio Erariale comunicava l'avvenuto inserimento in mappa del laghetto e di una strada campestre.

Per l'accertamento esatto di tutte le risorse idriche a servizio dell'azienda occorrerà sicuramente l'assistenza tecnica e professionale di un Geologo e probabilmente di un Dott. Agronomo – Forestale qualificato.

Ad oggi non sono in grado senza tale attività, di poter fornire ulteriori informazioni in merito alle risorse idriche e la loro legittimità e portata.

STIMA DEI BENI

PREMESSA

Questo capitolo in considerazione della assoluta importanza che ricopre nella procedura, richiede un'attenzione particolare nella esplicazione delle valutazioni, dei criteri e del metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato o comunque di realizzo dei beni.

Infatti la situazione di difficoltà e criticità che investe l'economia generale da ormai molto tempo, ed in particolare il mercato immobiliare, impongono ancor più attenzione nella determinazione dei parametri di riferimento per la determinazione del valore di vendita/realizzo dei beni immobili.

Particolare attenzione è stata posta in essere nello svolgimento delle indagini preventive del mercato immobiliare locale, atte appunto al reperimento di elementi di confronto diretto e comparativo su transazioni immobiliari relative ad immobili e consistenze per quanto possibile simili a quello oggetto della odierna stima.

Proprio in questo aspetto, sono sorte le prime difficoltà in quanto non sono stati reperiti documenti certi o comunque di assoluta probatorietà, rispetto a compravendite effettuate nell'ultimo biennio su immobili simili e ubicati nel raggio di 3/4 km rispetto all'ubicazione dei beni del***** , con particolare riferimento anche alla distanza dalla strada provinciale Fiorentina.

A parere dello scrivente, la comparazione con eventuali compravendite di beni ubicati oltre la distanza suddetta, potrebbe generare ancora maggior confusione in quanto, la maggior distanza verso monte rispetto alla strada provinciale, genera indubbiamente una miglior appetibilità del compendio a carattere rurale o semi-rurale come nel caso di specie, in quanto ne aumenta la privacy, la tranquillità, l'appetibilità verso il turismo ricettivo eco-sostenibile, ed anche nella coltivazione a carattere biologico, che impone tra le varie dispense, che vi siano distanze rilevanti da strade trafficate, e soprattutto da comparti industriali/artigianali che invece si trovano a confine proprio con la proprietà del*****.

Altro elemento non di poca rilevanza ai fini del valore agricolo o di potenzialità agricola dei terreni, sta nel fatto che l'azienda non risulta compresa nell'area viti-vinivola del Chianti Classico, anche se il limite non dista molto, e non ricade in nessun'altra area o territorio a valore di indirizzo geografico tipico o di particolare tutela e valore agricolo-ambientale produttivo, per cui la comparazione con compravendite di beni e terreni ricadenti invece all'interno di tali aree, non è a mio avviso praticabile, anzi rischierebbe di produrre un risultato potenzialmente "dannoso" alla procedura di liquidazione in essere.

Si rileva inoltre e con forza che l'azienda agricola, intesa come attività esercente appunto coltivazione e produzione di prodotti della terra, derivati dalla loro trasformazione (vino, olio etcc)ed animali, è praticamente inattiva da molti anni, non è presente un piano di miglioramento o sviluppo aziendale (l'unico e ultimo è del 1979!!), e le poche colture permanenti esistenti (viti, olivi e alberi da frutto) sono in stato di abbandono e pressoché improduttivi.

In ultimo si rileva inoltre che l'azienda è pressoché sprovvista sia di macchinari ed attrezzature atte a svolgere la relativa attività agricola, ma soprattutto non dispone di strutture strumentali necessarie al ricovero dei mezzi, al deposito delle provviste, allo stoccaggio dei raccolti, alla loro trasformazione etcc fatto salvo per il fabbricato rurale distinto dalla p.lla 115, che come descritto nel capitolo edilizia/urbanistica, risulta in parte abusivo o comunque senza legittimità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Alla luce di tutte le premesse sopra indicate, che sono state tenute in notevole considerazione per le valutazioni economiche che andrò ad esporre, mi è doveroso fare una ulteriore riflessione.

Infatti è opportuno ed a mio avviso corretto, specificare che la mancanza di elementi e valori di comparazione relativi ad almeno tre compravendite effettuate nell'ultimo biennio, e riferibili ad immobili o compendi di simile consistenza e caratteristiche, impedisca di effettuare il calcolo del valore di stima con il metodo comparativo, e comunque secondo gli ultimi indirizzi normativi (cito per ultimo il criterio EVS European Valuation Standard), ormai si può dire obbligatori e comunque di consuetudine per esempio per le valutazioni immobiliari in ambito di mutui ipotecari rilasciati dagli istituti di credito.

Non è stato possibile neanche procedere alla quantificazione dell'intero compendio e dell'azienda agricola in essere, facendo riferimento alla redditività aziendale e dei relativi beni che la costituiscono, in quanto come detto non vi è attività remunerativa da molti anni, ed i beni immobili sono risultati rispettivamente libero ed in stato di abbandono il fienile, e libero seppur con la custodia a favore del socio sig. BRUUNORI VALTER, l'edificio principale.

A questo punto l'unica possibilità di stima attuabile è risultata la stima diretta di ogni singolo bene che compone il compendio immobiliare.

L'attività è iniziata acquisendo più dati possibili dal mercato locale, dai valori OMI acquisibili dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di libera consultazione, e dalle indagini presso le agenzie di intermediazione immobiliare operanti nell'ambito del Comune di Figline V.no.

BENE N. 1 – EDIFICIO PRINCIPALE

Per la descrizione si rimanda al precedente capitolo CONSISTENZA DEI FABBRICATI, ma si allega per praticità la planimetria dell'unità immobiliare. **(DOCUMENTO M)**

Si considera il parametro della superficie lorda, in quanto i valori OMI, così come la gran parte dei valori unitari acquisiti sono riferibili a tale parametro.

INDICAZIONE DEI VALORI UNITARI

- VALORE UNITARIO O.M.I. 1° Semestre 2015 (ultimo disponibile) Per tipologia VILLE E VILLINI

minimo E. 1.600,00 – max E. 2300,00 per mq di sup. lorda (**DOCUMENTO N**)

- VALORE MEDIO DI MERCATO derivante da prezzi e indagini di mercato Per stessa tipologia E. 1.900,00 per mq di sup. netta

Per la determinazione del valore di stima del bene ho ritenuto giusto utilizzare il valore OMI minimo, in quanto comunque l'immobile non presenta caratteristiche e finiture tali da potersi definire "villa", ed è privo di spazi esterni utilizzati a giardino o comunque sistemati o attrezzati a resede pertinenziale.

Inoltre il valore minimo di Euro 1.600,00 per mq lordo, comunque corrisponde più o meno al valore di mercato medio rilevato, pari ad Euro 1.900,00 considerato però al mq netto.

Si ritiene inoltre opportuno applicare un "quid riduttivo" del 5% per la consistenza dell'unità immobiliare, che trova comunque difficile collocazione nel mercato abitativo in quanto assai consistente, prediligendo forse una possibile destinazione agrituristica-ricettiva, il cui valore di prospettiva non può essere determinato e comunque probabilmente assorbito dai costi di trasformazione necessari.

Consistenza lorda mq. 472,00 x €/mq 1.600,00 = € 755.200,00 – 5% = TOTALE € 717.440,00

VALORE ARROTONDATO A **EURO 700.000,00** (SETTECENTOMILA/00)

BENE N. 2 – EDIFICIO SECONDARIO - FIENILE

Per la descrizione si rimanda al precedente capitolo CONSISTENZA DEI FABBRICATI, ma si allega per praticità la planimetria dell'unità immobiliare. (**DOCUMENTO P**)

Si considera il parametro della superficie lorda, in quanto i valori OMI, così come la gran parte dei valori unitari acquisiti sono riferibili a tale parametro.

INDICAZIONE DEI VALORI UNITARI

- VALORE UNITARIO O.M.I. I° Semestre 2015 (ultimo disponibile) Per tipologia VILLE E VILLINI
minimo E. 1.600,00 – max E. 2.300,00 per mq di sup. lorda

- VALORE MEDIO DI MERCATO derivante da prezzi e indagini di mercato Per stessa tipologia E. 1.900,00 per mq di sup. netta

Per la determinazione del valore di stima del bene ho ritenuto giusto utilizzare il valore OMI minimo, in quanto l'immobile non presenta caratteristiche e finiture tali da potersi definire "villino", ed è anch'esso privo di spazi esterni utilizzati a giardino o comunque sistemati o attrezzati a resede pertinenziale.

Inoltre il valore minimo di Euro 1.600,00 per mq lordo, comunque corrisponde più o meno al valore di mercato medio di Euro 1.900,00 considerato però al mq netto.

Consistenza lorda mq. 145,00 x €/mq 1.600,00 = Totale € 232.000,00

VALORE ARROTONDATO A **EURO 230.000,00 (DUECENTOTRENTAMILA/00)**

N.B: Entrambi i valori sono stati calcolati sul presupposto che nel caso di vendita separata a soggetti diversi, vi sia a monte una previsione di individuazione di spazi comuni per il transito e la sosta dei veicoli, nonché di spazi esclusivi da attribuire alle singole unità.

BENE N. 3 – TERRENI ED ANNESSI ESISTENTI LEGITTIMI O LEGITTIMABILI

Per la descrizione si rimanda al precedente capitolo CONSISTENZA DEI FABBRICATI, si allega inoltre il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA per la lettura delle varie destinazioni dei terreni in merito appunto all'aspetto Urbanistico (**DOCUMENTO Q**)

Dalla lettura del documento si rileva che la gran parte delle aree ricadono in zona agricola (ART. 50 N.T.A.), parte in zone boscate (Art. 55 N.T.A.) e alcune parti in zone di parziale sfruttamento e completamento edilizio urbanistico (Art. 24 N.T.A.) – (Art. 12 N.T.A) etcc..

Alla luce di tali risultanze, non avendo potuto reperire valori medi di mercato per terreni comunque sostanzialmente incolti come nel caso di specie, ho ritenuto opportuno utilizzare i valori OMI per la determinazione del prezzo dei terreni.

INDICAZIONE DEI VALORI UNITARI O.M.I. (annualità 2014) distinti per singola coltura (**DOCUMENTO R**)

1. BOSCO CEDUO Valore x ha € 2.691,00 - valore a mq € 0,27;
2. SEMINATIVO ARBORATO Valore x ha € 13.310,00 – valore a mq € 1,33;
3. ULIVETO Valore x ha € 19.705,00 - valore a mq € 1,97;
4. SEMINATIVO Valore x ha € 12.801,00 – valore a mq € 1,28;
5. PASCOLO CESPUG. Valore x ha € 1.945,00 – valore a mq € 0,19;
6. PASCOLO Valore x ha € 1.945,00 – valore a mq € 0,19;
7. INCOLTO STERR. Valore x ha € 925,00 – valore a mq € 0,09;

VALORI OMI PER I TERRENI in base alla relativa coltura rilevata dalla visura catastale

BOSCO CEDUO	P.IIa	15	mq 850,0	valore €/mq 0,27	Totale €	229,00
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	58	mq 35.490,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	26	mq 1.920,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	54	mq 3.000,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	16	mq 5.365,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	22	mq 19.580,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	24	mq 28.410,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	23	mq 1.520,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	114	mq 2.920,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	122	mq 12.370,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	59	mq 1.600,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	112	mq 5.130,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	479	mq 11.440,0			
SEMIN. ARBORATO	P.IIa	481	mq 8.649,0			
	Totale		mq. 137.394,0	valore €/mq 1.33	Totale €	182.734,02
ULIVETO	P.IIa	28	mq 3.390,0	valore €/mq 1.97	Totale €	6.678,00
SEMINATIVO	P.IIa	27	mq 6.480,0			
SEMINATIVO	P.IIa	55	mq 4.360,0			
SEMINATIVO	P.IIa	20	mq 8.590,0			
SEMINATIVO	P.IIa	21	mq 2.970,0			
	Totale		mq. 22.400,0	valore €/mq 1.28	Totale €	28.672,00
PASC. CESPUGL	P.IIa	25	mq 2.860,0	valore €/mq 0,19	Totale €	543,40
PASCOLO	P.IIa	123	mq 410,0	valore €/mq 0,19	Totale €	77,90
INCOLTO. STERR	P.IIa	318	mq 1270,0	valore €/mq 0,09	Totale €	114,30

VALORE TOTALE DEI TERRENI (con valori O.M.I.) € **219.048,62**

VALORE ARROTONDATO PER ECCESSO € 250.000,00 (DUECENTOCINQUANTAMILA/00)

in considerazione della presenza del fabbricato rurale legittimo e l'esistenza delle risorse idriche.

RIASSUNTO FINALE DEI VALORI

BENE N.1 – fabbricato principale € **700.000,00** - settecentomila/00

BENE N.2 – fabbricato secondario- fienile € **230.000,00** - duecentotrentamila/00

BENE N.3 –terreni e fabbricato rurale € **250.000,00** - duecentocinquantamila/00

TOTALE VALORE DELL'INTERO COMPENDIO € **1.180.000,00** (MILIONECENTOOTTANTAMILA/00 EURO)

N.B: Si ricorda che per la legittimazione urbanistica e catastale dei beni, nonché per la demolizione e smaltimento dei fabbricati abusivi, a valore di stima occorreranno circa € **50.000,00** (arrotondati per eccesso), comprensivi di spese professionali, amministrative, oneri di smaltimento ed attività manuali in genere.

Alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la particolare e comunque non "felice" ubicazione, lo stato di pressoché abbandono in cui versano i terreni e parte dei fabbricati, rendono comunque difficile la collocazione sul mercato e quindi la vendita del bene.

Nel caso si debba o si voglia provvedere alla vendita in tempi brevi, sia per esigenze di procedura, che per ulteriori vantaggi o semplice scelta dei soci, si può considerare un valore di realizzo nel breve con una "forbice di riduzione" del prezzo nell'ordine del 10/15%.

Nella speranza di aver esposto in modo sufficientemente chiaro e comprensibile tutto quanto accertato e stimato fino ad oggi, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o prosecuzione dell'incarico.

Firenze, li 19.03.2016

Geom. Emiliano Acciai

.....

ALLEGATI:

- 1) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SINTETICA;
- 2) – DOCUMENTO 1, SENTENZA TRIBUNALE FIRENZE DEL 28.06.2007;
- 3) – DOCUMENTO 2, VISURA CATASTALE P.IIa 133 del 19.03.2016;
- 4) – DOCUMENTO A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, P, Q, R, ;
- 5) – DOCUMENTO S visura catastale per soggetto del 19.03.2016;
- 6) – DOCUMENTO T – Estratto di mappa con indicazione in gialle delle particelle costituenti l'azienda;