

Dott.Ing.Giancarlo Fianchisti

Viale Ugo Bassi 38
50137 Firenze
☎055/574072-5001991
335 5988335
e mail g.fianchisti@gmail.com
PEC giancarlo.fianchisti@ingpec.eu

**VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI POSTI NEI
COMUNI DI MONTESPERTOLI EMPOLI BARBERINO DI MUGELLO**

PREMESSA

In data 6/12/2016 il sottoscritto Ing. Giancarlo Fianchisti è stato incaricato dai [REDACTED] di effettuare la stima di alcuni beni immobili di proprietà de [REDACTED] tra i quali sono compresi anche alcuni lotti di terreni attualmente non edificativi .

Dopo aver acquisito la documentazione disponibile si sono effettuati sopralluoghi ai terreni per verificare lo stato attuale dei luoghi al fine di redigere la presente stima .

La stima è stata redatta sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate piu' recenti riguardanti i terreni agricoli adottando i valori relativi alla destinazione d'uso riportata nei dati catastali .

Dal momento che alcune particelle sono isolate e completamente circondate da terreni di altra proprietà si è apportata in questi casi una riduzione del 20% ai valori suddetti per tener conto della necessità di costituire una servitù di passo come previsto dalle Leggi Vigenti al riguardo.

La valutazione , redatta sulla base dei criteri sopra esposti, è stata riassunta in una tabella contenente tutti i dati necessari per la valutazione ed i coefficienti riduttivi che sintetizzano i parametri di valutazione ; il valore globale dei terreni stimati è risultato il seguente:

[REDACTED] 0

[REDACTED]

Montespertoli loc. Bottinaccio

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

€ 50.383

[REDACTED]

[REDACTED]

Firenze 2 Luglio 2017

Ing. Giancarlo Fianchisti

ASTALEGALE.NET

VALUTAZIONE TERRENI IN COMUNE DI MONTESPERTOLI LOC. BOTTINACCIO

I terreni in oggetto sono costituiti da particelle boschive isolate e su terreno acclive e da alcune particelle tra loro contigue ad uso seminativo ; per tutte le particelle occorre costituire servitu' di passo a meno che non vengano acquistate dai proprietari dei terreni limitrofi.

VALUTAZIONE TERRENO

UBICAZIONE : MONTESPERTOLI LOC. BOTTINACCIO

foglio	particella	coltura	valore agricolo (€H/a)	superficie (Ha)	coeff. riduzione per servitu' di passo	valore particella (€)
1	15	bosco alto fusto giovane	5381	0.42	0.8	1808
2	1	bosco ceduo	2528	3.394	0.8	6864
2	2	seminativo	15256	0.325	0.8	3967
2	3	seminativo	15256	0.675	0.8	8238
2	4	seminativo	15256	1.982	0.8	24190
2	5	bosco alto fusto giovane	5381	0.669	0.8	2880
2	10	bosco alto fusto giovane	5381	0.566	0.8	2437
totale						50383

INQUADRAMENTO PLANIMETRICO DEL TERRENO



Google Maps



Immagini ©2017 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, European Space Imaging, Dati cartografici ©2017 Google 200 m

F.1 P.15	F.2 P.1,2,3,4,5	F.2 P.10
----------	-----------------	----------



Immagini ©2017 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, European Space Imaging, Dati cartografici ©2017 Google 200 m

Google

Foglio 1 P. 15

Foglio 2 P. 1, 2, 3, 4, 5

Foglio 2 P. 10

DATI E PANIMETRIE CATASTALI



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 18.04.11

Segue

Visura n.: T234072 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione Terreni e Fabbricati siti nel comune di MONTESPERTOLI (Codice: F648) Provincia di FIRENZE
Soggetto individuato	SOC

1. Immobili siti nel Comune di MONTESPERTOLI(Codice F648) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	ha are ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	15		-	BOSCO ALTO	42		10	Euro 0,65 L. 1.263	Euro 0,65 L. 1.263	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
2	2	1		-	BOSCO CEDUO	3		40	Euro 3,51 L. 6.788	Euro 5,26 L. 10.182	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
3	2	2		-	SEMINAT IVO	32		50	Euro 3,36 L. 6.500	Euro 2,52 L. 4.875	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
4	2	3		-	SEMINAT IVO	67		50	Euro 20,92 L. 40.500	Euro 12,20 L. 23.625	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
5	2	4		-	SEMINAT IVO	1		20	Euro 61,42 L. 118.920	Euro 35,83 L. 69.370	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
6	2	5		-	BOSCO ALTO	66		90	Euro 5,87 L. 11.373	Euro 1,04 L. 2.007	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
7	2	10		-	BOSCO ALTO	56		60	Euro 4,97 L. 9.622	Euro 0,88 L. 1.698	Impianto meccanografico del 18/03/1971	

Totale: Superficie 08.03.20 Redditi: Dominicale Euro 100,70 Agrario Euro 58,38



Direzione Provinciale di Firenze
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2017

Data: 03/01/2017 - Ora: 18.04.11

Fine

Visura n.: T234072 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] 8 Rogante: SIG [REDACTED] Strazione: UR Sede: EMPOLI n: 210 del 09/02/1993 (n. 3076.1/1996)			

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

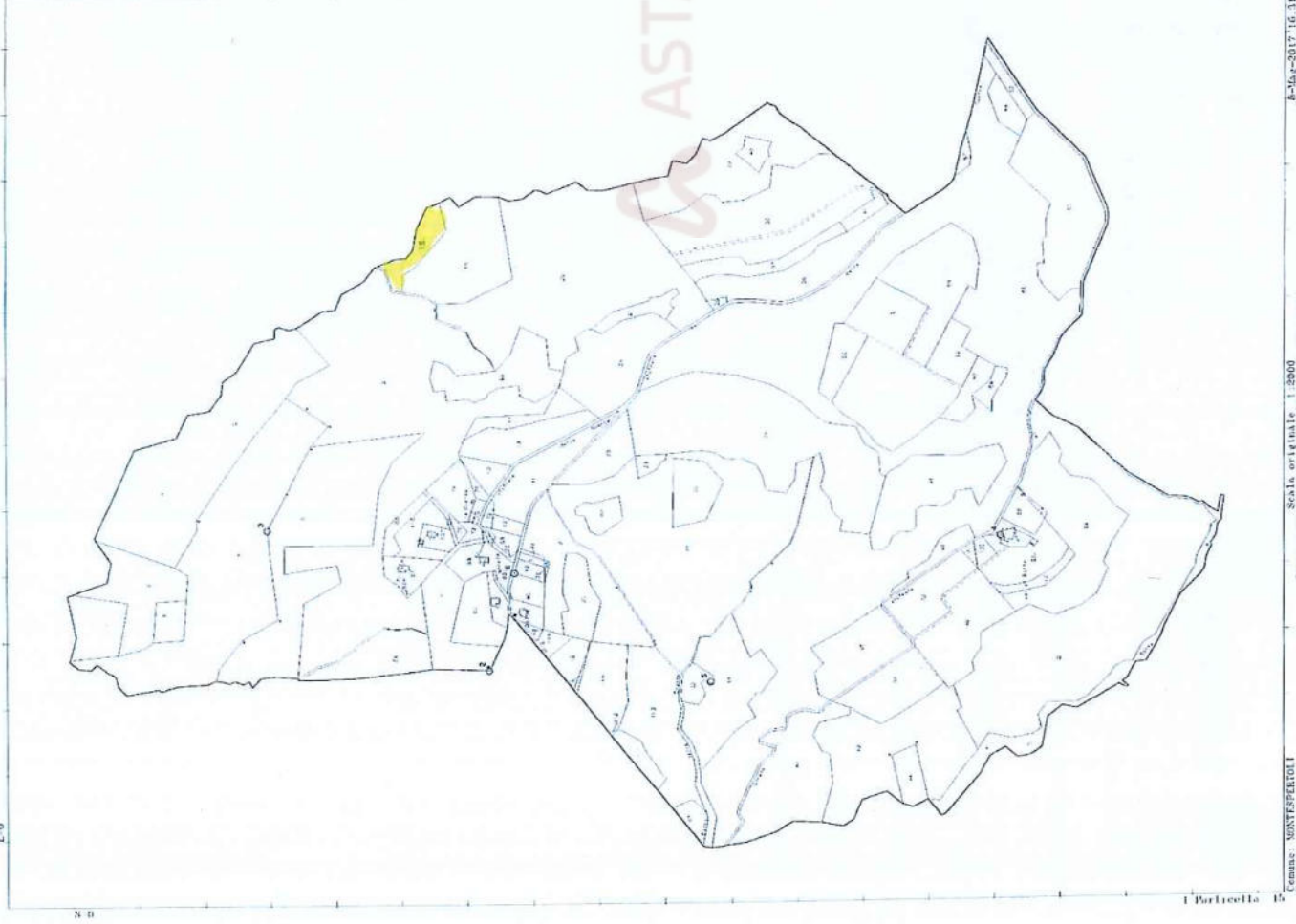
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



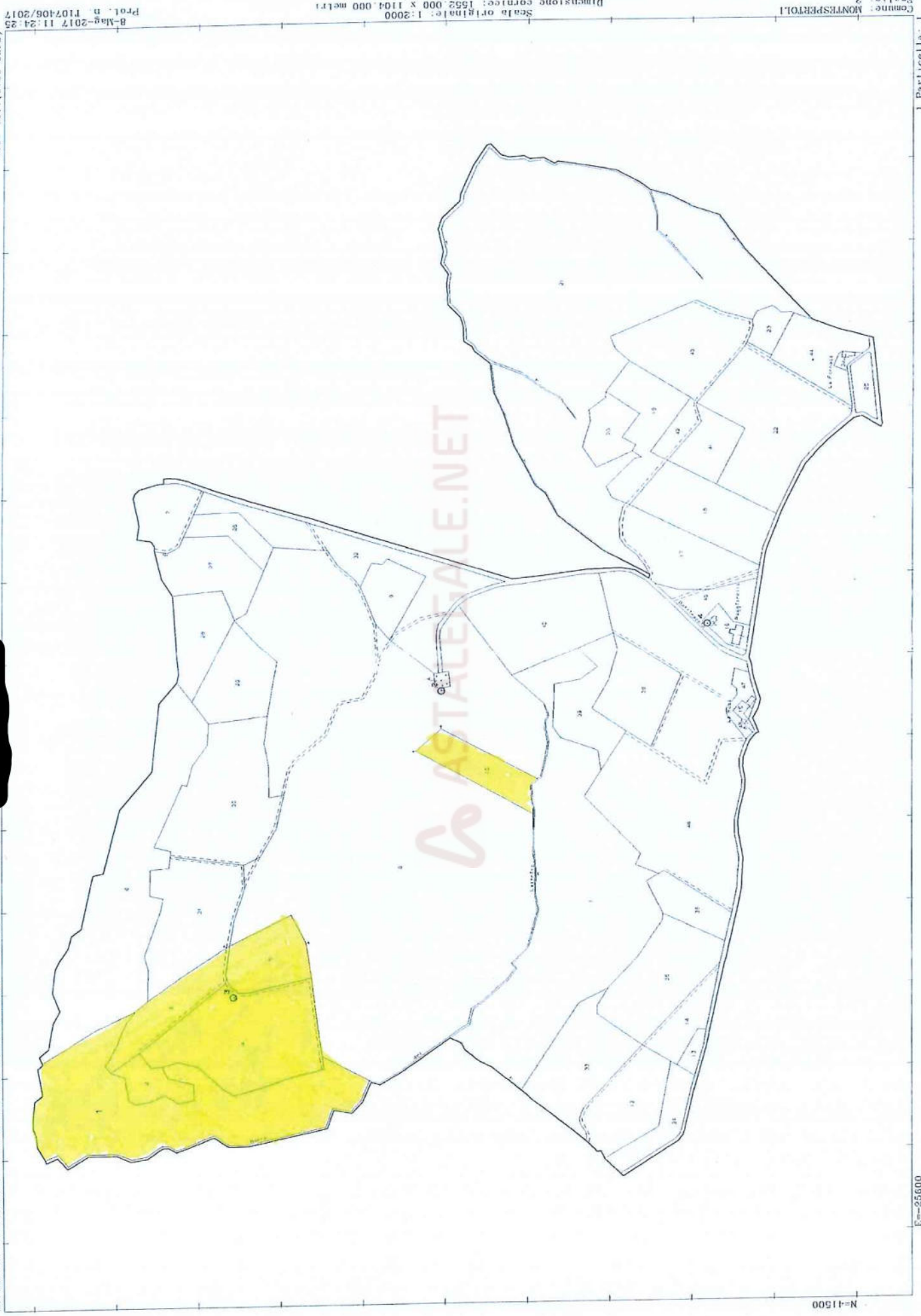
ASTALEGALE.NET

Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio - Direzione

Via tel (0 50 euro)



Montespertoli
Scala 1:2000
Dimensione carta: 1410x1000 - 1:200 - 0,001 metri
P. n. 2017/16/3149
Prot. n. 1475/1/2017



N=11500

E=-25600

1 Particella: 1

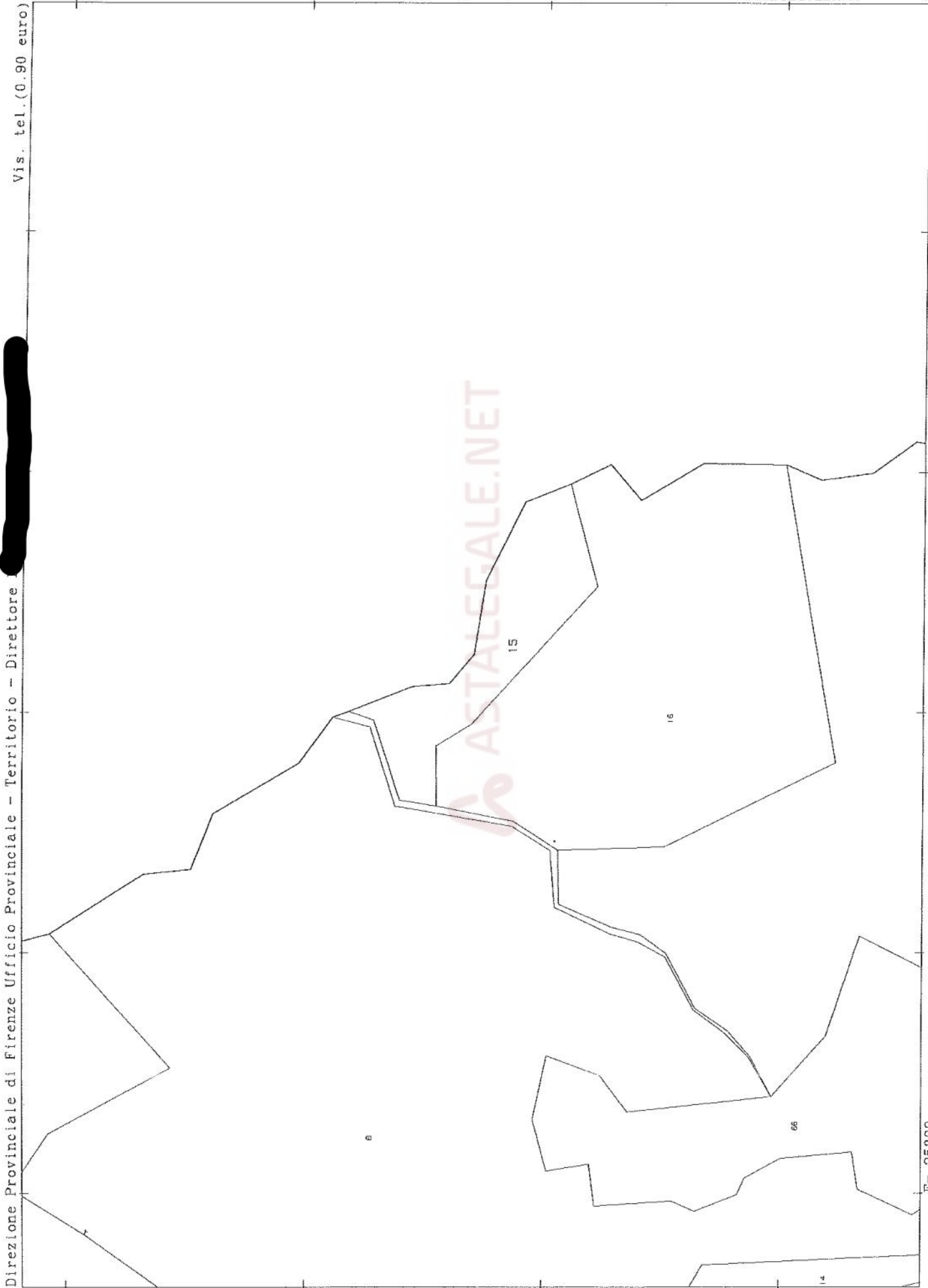
Comune: MONTESPERTOLI

Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

8-Mag-2017 11:24:23
Prot. n. 1107406/2017

ASTALEGALLE.NET



N=42400

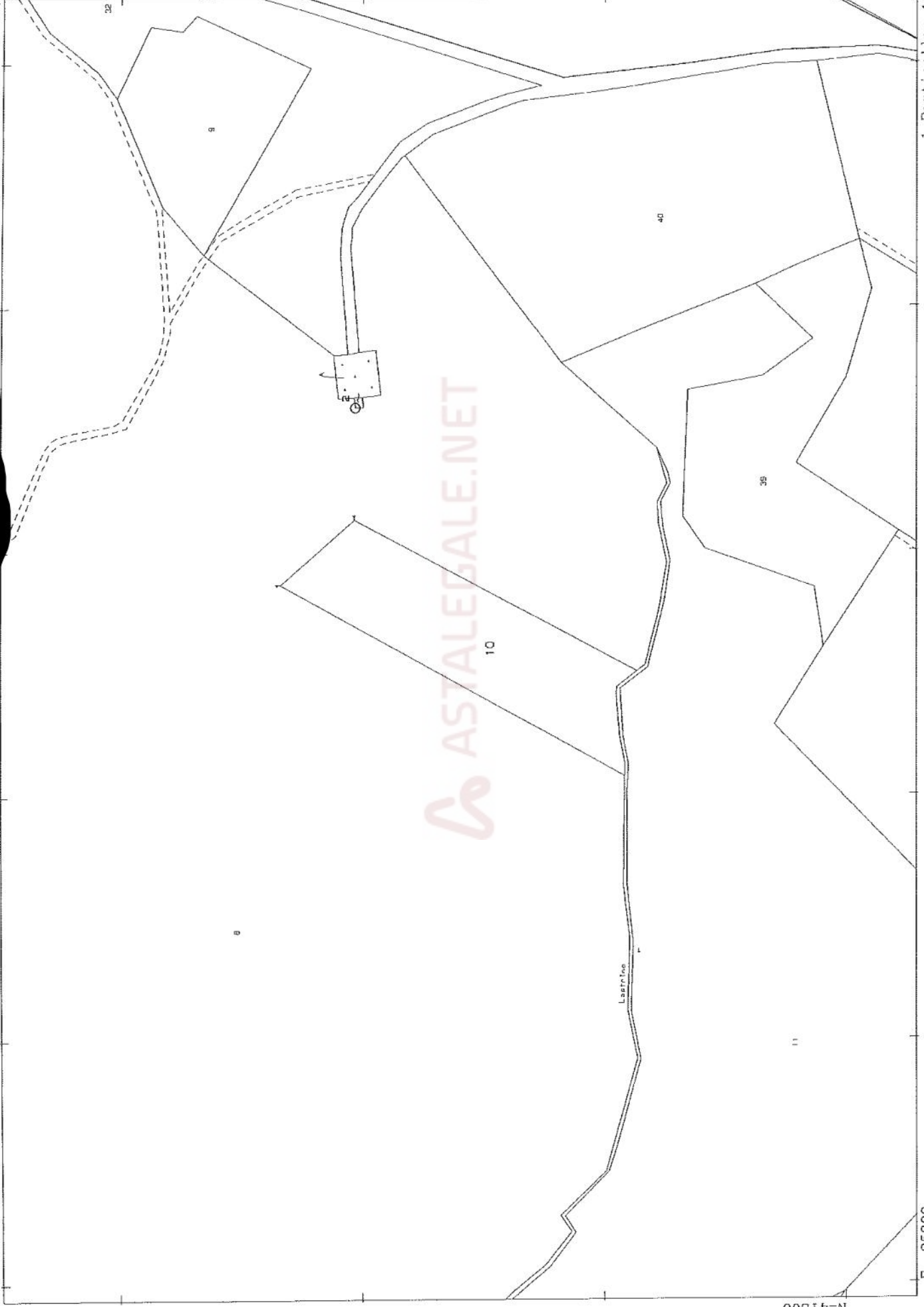
008800

10-Jan-2017 16:3:38
ProL. n. 1241587/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: MONTESPERTOLI
Foglio: 2

I Particella: 10



E=25300

N=41800



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MONTESPERTOLI
Foglio: 2
1 Particella: 4

VALUTAZIONI OMI



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n.1 del 30/03/2015

n.15 del 15/04/2015

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7				REGIONE AGRARIA N°: 8			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	2528,00	SI			2691,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO ADULTO	8153,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	7255,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO D'ALTO FUSTO GIOVANE	5381,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)	4484,00			2-NOTA N. 2 ADULTO, CON PIANTE DI ETA PREVALENTE UGUALE O SUPERIORE AI 30 ANNI, GIOVANI INFERIORI A 30 ANNI.)
BOSCO MISTO	3261,00	SI			2935,00	SI		
CANNETO	3776,00				3160,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5413,00				4040,00			
COLTURA FLOREALE	54631,00				51334,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 30/03/2015

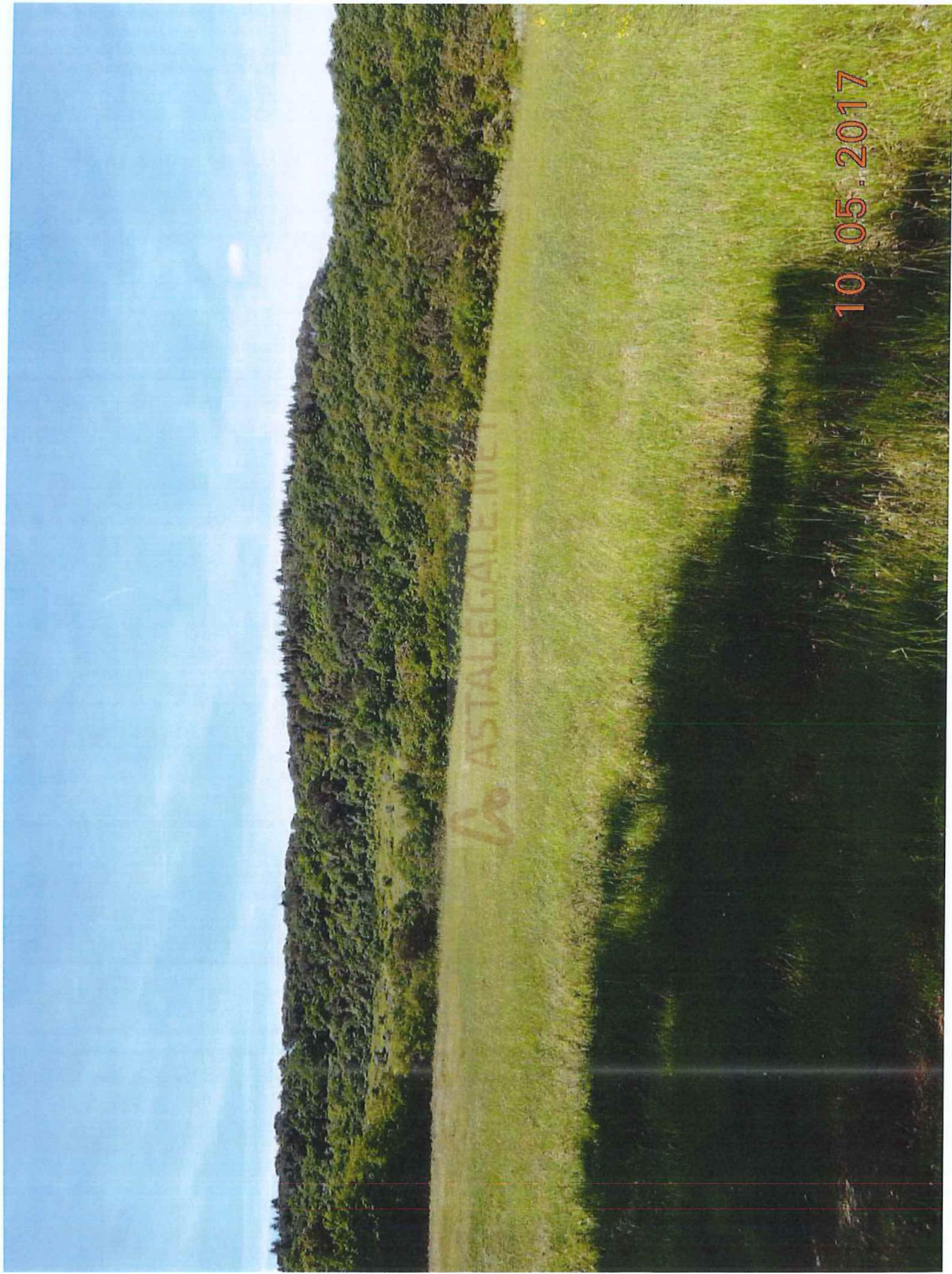
n.15 del 15/04/2015

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 7				REGIONE AGRARIA N°: 8			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	70899,00				67646,00			
PARCO O GIARDINO	92505,00				73969,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1850,00				1945,00			
PRATO STABILE	4848,00				4488,00			
SEMINATIVO	15256,00	SI			14081,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	12100,00	SI			13310,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	54047,00				43215,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	58993,00				44449,00			
ULIVETO	25420,00	SI			19705,00	SI	SI	
ULIVETO VIGNETO	21245,00				16524,00			
VIGNETO D.O.C.G. CHIANTI CLASSICO	84163,00	SI	SI					
VIGNETO IN ZONA D.O.C.	51587,00				34214,00			
VIGNETO IN ZONA D.O.C.G.	59700,00				39048,00			
VIVAIO	74004,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE.)	60693,00			3-NOTA N. 3 PER LA COLTURA A VIVAIO IL VALORE E DA INTENDERSI RIFERITO AL SOLO SUOLO (IL SOPRASUOLO VA VALUTATO A PARTE.)

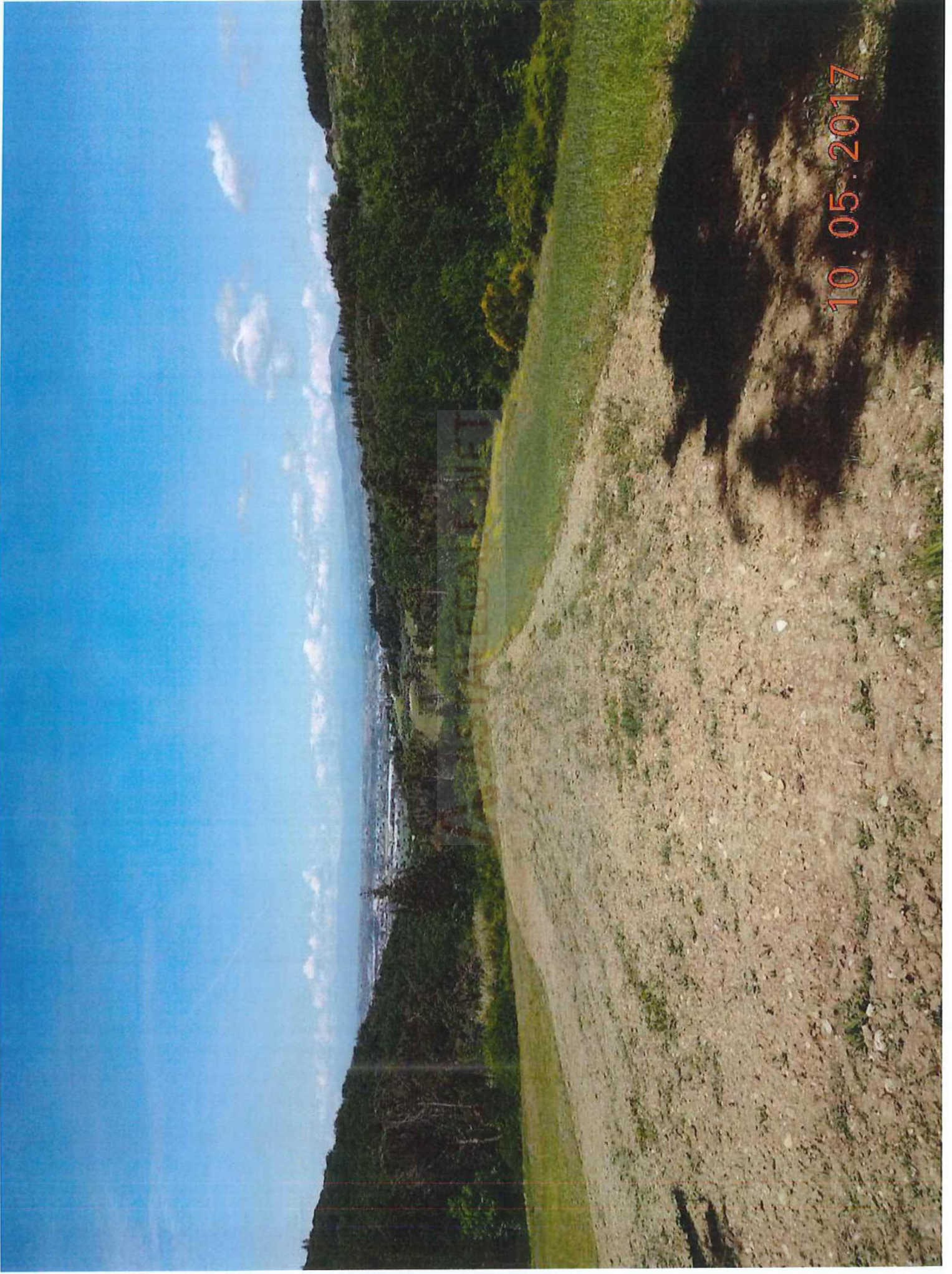
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







10.05.2017



10.05.2017

