



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DEL "VILLINO MALVEZZI"
UBICATO NEL COMUNE DI REGGELLO
IN LOCALITA' SALTINO
VIA SAN G. GUALBERTO SNC.
(PROVINCIA DI FIRENZE)

Il tecnico incaricato
Geom. Paolo Del Vita



0 EMISSIONE
REV DESCRIZIONE -DESCRIPTION

Il presente documento è di proprietà privata. A termini di legge ogni diritto è riservato.

16 OTTOBRE 2023

ELABORATO REF. N: **DOC 01**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

A seguito di richiesta di mutuo ipotecario:

REDATTA DA:

Il tecnico : Geometra Paolo Del Vita
indirizzo : via V. Veneto 14 - 52028 Terranuova B.ni (AR)
telefono : Tel./ Fax 055 9199871 cell. 335 8187735
E_mail : paolo.delvita@tiscali.it
iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Arezzo con il N.° 1096.

ESEGUITA PER CONTO DI:

Società : Comune di Reggello (Firenze)
sede : Piazza Roosevelt n. 1
C.F./Piva : 01421240480

RELA TIVA AD IMMOBILE SITO IN

Comune di : REGGELLO
Provincia : FIRENZE
Via/Località : LOCALITA' SALTINO – Via San G. Gualberto

Mappa geografica



Regio Prato
Corsi 1, 2
120
Misure
1096
ra
ita lo

Il sottoscritto **Geom. Paolo Del Vita**, in seguito all'incarico ricevuto dal **Comune di Reggello**, quale proprietario dell'immobile oggetto di stima, dopo aver effettuato il sopralluogo in data **02 ottobre 2023** ed aver eseguito i necessari accertamenti relaziona quanto segue.

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Edificio residenziale situato lungo via San G. Gualberto con ingresso carrabile senza numero civico, nel Comune di Reggello, provincia di Firenze, nel centro della piccola Frazione del Saltino.

2. DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

L'immobile ed il resede circostante è distinto nel Comune di Reggello, per l'edificio e parte del resede al **Catasto Fabbricati al foglio di mappa 27**:

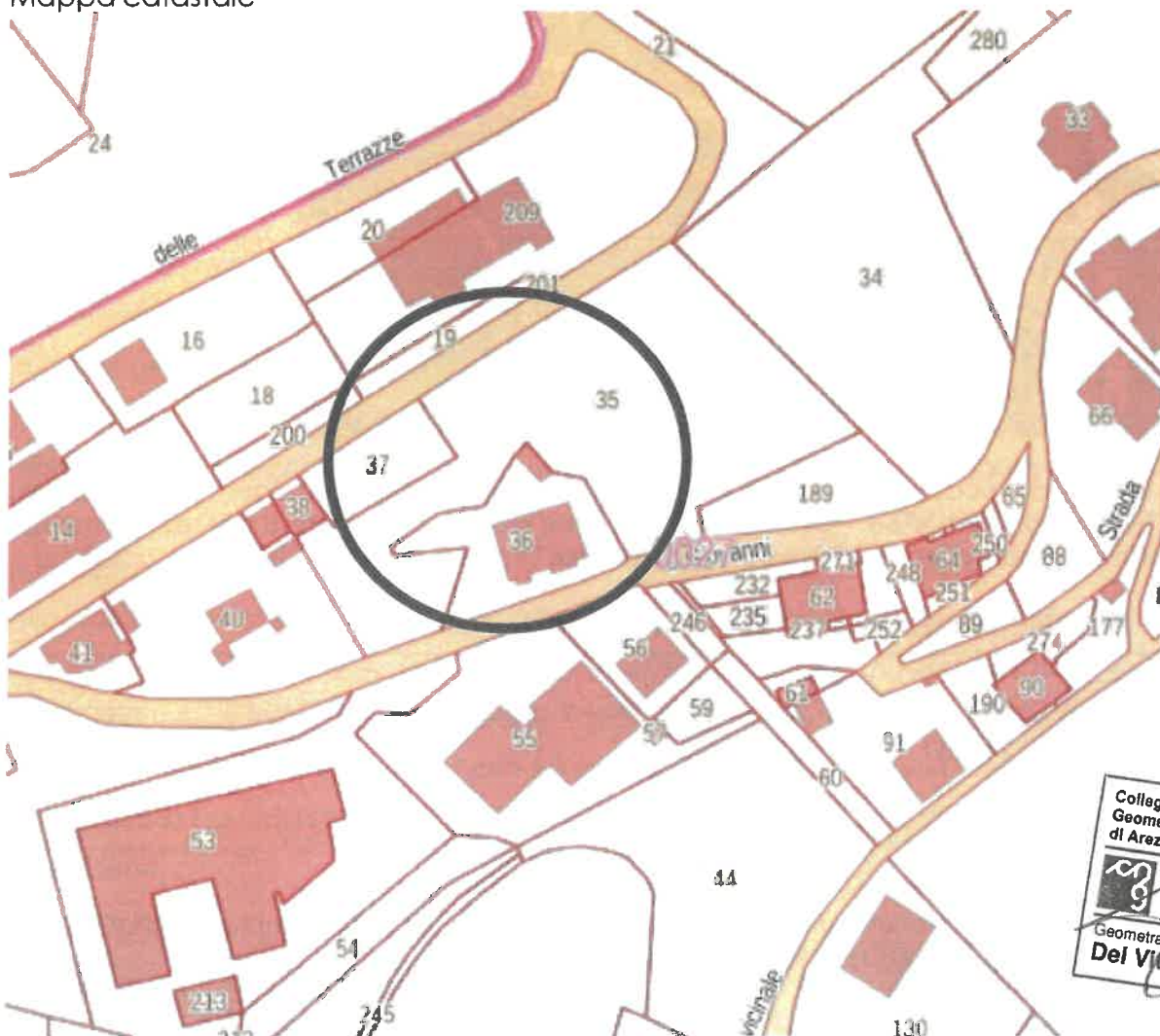
- **particella 36**, categoria A/7, classe 4, vani 23 e rendita €. 1.900,56

per la restante parte del resede al **Catasto Terreni al foglio di mappa 27**:

- **particella 35**, qualità prato arborato, classe Unica, di mq. 4.290, Reddito Domenicale €. 9,97 – Reddito Agrario €. 4,43;
- **particella 37**, qualità incolto produttivo, classe Unica, di mq. 460, Reddito Domenicale €. 0,05 – Reddito Agrario €. 0,02;

CONFINI: Via San G. Gualberto, Via della Chiesa, Delfino, s.s.a.

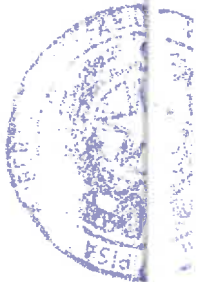
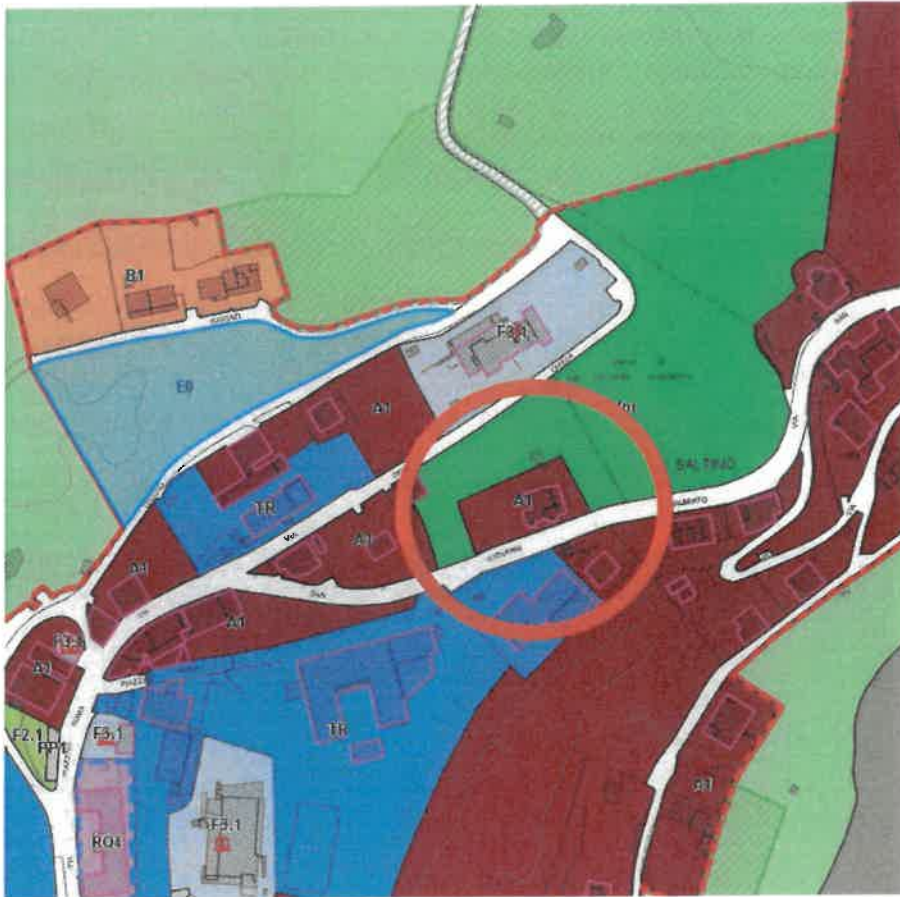
Mappa catastale



3. DESCRIZIONE DELLA ZONA IN CUI E' UBICATO L'IMMOBILE

Trattasi di un edificio residenziale di vecchia costruzione, ubicato nel Comune di Reggello, in Località Saltino, lungo la via San G. Gualberto – un tratto della strada demaniale per Vallombrosa – a valle della chiesa omonima; la costruzione si colloca in prossimità della pubblica via, al margine di un'area boschiva di grande pregio ambientale di circa 5.000 mq, la quale in passato è stata adibita a attività ricreativa ed ubicata in prossimità della foresta di Vallombrosa – foresta dichiarata nel 1977 "Riserva naturale biogenetica".

Estratto da Regolamento Urbanistico – La disciplina del suolo



oglo
restr
nazzo
orizi
V. 10
nima
al Vitaio

Il fabbricato ricade secondo quanto stabilito dall'art. 41.1 del vigente Piano Operativo (P.O.) in zona A1, cioè " Centri Antichi ed aree storicizzate" e parte del resede circostante l'edificio in zona Vpr cioè "Aree di verde privato" in base all'art. 44 del PO.

4. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE



COMUNE DI REGGELLO, con sede in Reggello – Via Piazza Roosevelt n. 1
P.iva: 01421240480

proprietario
per 1/1

TITOLARITÀ E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al Comune di Reggello per Atto di Compravendita Notaio Rita Abbate del 14/09/2007 rep. 952 e racc. 799.

5. PRESENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE:

tipologia di vincolo

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | convenzione |
| <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | diritto di superficie |
| <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | vincolo Storico-artistico ai sensi dell'art. 15 del D.Lo n 42/2004 |
| <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | vincolo Paesaggistico DM 24/11/1952 GU 3/195 " Zona Panoramica Saltino Vallombrosa" |
| <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | Vincolo Idrogeologico di cui alla L. 3267/23 |
| <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | servitù |
| <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | usufrutto |



6. PRESENZA DI UNITÀ IMMOBILIARI, SEMPRE COLLEGATE ALL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, DA RITENERE STRUMENTALI AI FINI DELLA PIENA VENDIBILITÀ DELLO STESSO (posto auto, garage, cantina, beni comuni condominiali non censibili, ecc.)

L'unità immobiliare in perizia viene descritta nella sua interezza al punto n. 7 della presente.

7. DESCRIZIONE STATO DELL'IMMOBILE

Trattasi di un edificio residenziale unifamiliare, articolato in due piani fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto da via San Gualberto attraverso cancello carrabile che immette nel giardino circostante la villa.

L'immobile oggetto di perizia si compone al piano seminterrato da loggiato, cinque magazzini, disimpegno, vano scale e due cantine; al piano terra da ingresso, disimpegno, vano scale e cinque vani; al piano primo da disimpegno, vano scale, sei stanze, una loggia e tre terrazze.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione per quanto riguarda la copertura e le facciate. Sui prospetti sono presenti dettagli di pregio quali cornici, portali, barbacani, merlature e opere in ferro battuto. Necessitano invece di rifacimento tutti gli infissi esterni. Dato il lungo periodo d'abbandono dai primi anni '80 gli ambienti si presentano in cattivo stato manutenzione con gli impianti tecnologici inagibili e fuori norma.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Strutture in elevazione : struttura in acciaio muratura in pietra e laterizio struttura prefabbricata.
- Solai: parte in legno e parte in latero cemento
- Murature Perimetrali : muratura in laterizio e pietra
- Divisori interni : in laterizio e pietra
- Copertura (struttura e manto): copertura a falde in travetti in legno e tavolato on legno, manto in laterizio
- Prospetti : in pietra faccia vista
- Pareti interne : intonacate e tinteggiate
- Infissi interni ed esterni: interni ed esterni in legno, oscuramenti esterni in legno
- Pavimenti e rivestimenti: graniglia, cotto, ceramica nel servizio igienico
- Disponibilità locale di allacciamento a tutte le reti comunali: no si
- Riscaldamento: no si (cippato, elettrico, GPL) : centralizzato autonomo
- Acqua potabile: municipale pozzo privato
- Energia Elettrica: no si
- Fognatura : smaltimento in pubblica fognatura
- Telefono : no si
- Portineria : no si
- Ascensori : no si (n. ...)
- Montacarichi : no si (n.)
- Impianti speciali (condizionamento ed altri) : non presente
- Immobile di tipo : lusso signorile medio economico popolare
- I beni esistenti risultano: liberi

8. VERIFICA DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

- Anno di costruzione: 1894-1898
- Certificato di abitabilità / agibilità : non in possesso
- Certificato energetico: non in possesso

Regolarità urbanistica dell'immobile : regolare

La costruzione dell'immobile risale alla fine dell'800 e successivamente non sono state apportate modifiche esterne ma lievi modifiche alle tramezzature interne negli anni '80.

Regolarità catastale dell'immobile : regolare

Le planimetrie catastali rispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di alcune modifiche alle tramezzature interne.

Condizioni statiche : normali precarie (specificare)

Condizioni di manutenzione: ottime buone esterno normali trascurate scadenti interne

al grezzo



La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa , la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie interna lorda del fabbricato (SIL).

Abitazione P. T/1° -	315,00 mq
Terrazzo/logge P.T/1° -	50,00 mq
cantina P. S1° -	260,00 mq
resede esclusivo PS1°/T	5.300,00 mq

9. IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è il seguente:

- Mercato di concorrenza perfetta: operano un grande numero di acquirenti e di venditore il prodotto è omogeneo.
- Monopolio: vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori, non vi sono sostituti stretti della merce e sono poste barriere all'entrata di nuove imprese.
- Concorrenza monopolistica: valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto.**
- Oligopolio: l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese.
- Monopolio bilaterale: vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti.

10. IDENTIFICAZIONE DEL REGIME DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato in oggetto è formato da appartamenti di recente o nuova costruzione in zona residenziale, di media dimensione. Si tratta di un comparto nel quale gli immobili presentano una pressoché uniformità. Gli immobili sono in parte in uso ai proprietari e in parte dati in locazione. Nel segmento di mercato sono stati rilevati degli immobili simili per tipologia immobiliare, dal quale sono noti i prezzi di mercato





11. CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO

Il campione di dati immobiliari è costituito da 3 offerte immobiliari di fabbricati residenziali del tutto simile a quello da stimare nel Comune di Reggello e nel limitrofo Comune di Castelfranco di Sopra.

12. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del valore di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il Confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico - economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

TABELLA DI VALUTAZIONE

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si è proceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si è riportato il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si è proceduto alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare ed è stato calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE (ALL. C, DPR138 23/03/1998) DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

	Superficie utile	Coef. di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata
Abitazione P.T°/1°	315,00 mq	1	315,00 mq
Terrazza/loggia P.T/1°	50,00 mq	0,30	15,00 mq
Cantine P.S1°	260,00 mq	0,50	130,00 mq
Resede esclusivo PS1°/T	5.300,00 mq	0,02	10,60 mq
Totale Sc			470,60 mq

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via di Caselli	Via di Fano	Loc. Pulicclano	San Gualberto	Via
Distanza dal soggetto di stima	10000	11000	20000		m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	
Prezzo rilevato	138.000,00	215.000,00	165.000,00		Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta		
Data (mesi dal rilevamento)	0	0	0		mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	15,00%	15,00%		%
Prezzo adottato	117.300,00	182.750,00	140.250,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	150,00	250,00	220,00	470,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	2	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	3	3	2	n.
<small>1=accidentale; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	1	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	1	-1	0	n.

(*) indicare solo la superficie raggugliata, secondo i coefficienti sotto indicati. oppure la superficie principale e tutte le altre superficie che ricorrono

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	2,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	12.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 25
	vita utile di un servizio igienico (anni) 25
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)
	quota millesimale (%)
	impianto ristrutturato da anni (anni)
	vita utile impianto ascensore (anni)
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%



Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	150,00	Prezzo marginale	€ 782,00	Prezzo marginale assunto : € 637,50
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	250,00	Prezzo marginale	€ 731,00	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	220,00	Prezzo marginale	€ 637,50	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	470,00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-195,50	-304,58	-233,75
Superficie principale/ragguagliata (*)	637,50	637,50	637,50
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.173,00	1.827,50	1.402,50
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Zona	1.173,00	1.827,50	1.402,50
Qualità	1.173,00	1.827,50	1.402,50

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	117.300,00	182.750,00	140.250,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	204.000,00	140.250,00	159.375,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
Zona	-1.173,00	-1.827,50	1.402,50
Qualità	-2.346,00	-1.827,50	1.402,50
Prezzo corretto (€.)	302.781,00	304.345,00	287.430,00

Prezzo corretto medio (€.) **298.185,00**

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) **5,88%**

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.) **333.776,00**

Valore stimato (€.) **298.000,00**

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")



13. VALORE DI MERCATO DEL BENE

CONCLUSIONI

In relazione all'incarico ricevuto e sulla base delle considerazioni svolte, dei valori stimati nel corso della presente relazione tecnica e degli opportuni arrotondamenti, il sottoscritto ritiene di poter valutare il seguente più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Valore di Mercato = 298.000,00 €

14. ALLEGATI

ALLEGATI:			
<input checked="" type="checkbox"/>	n. 1 - Documentazione fotografica	<input checked="" type="checkbox"/>	n.3 - Copia Atto Provenienza
<input checked="" type="checkbox"/>	n. 2 - Planimetria Catastale	<input checked="" type="checkbox"/>	n. 4 - Schede Comparabili
	Visura Catastale		

Terranuova B.ni, li 16/10/2023

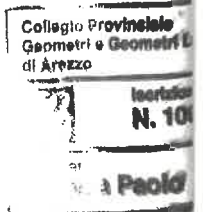
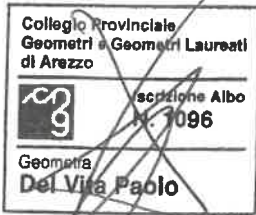
Il Tecnico dichiara che quanto sin qui espresso è stato redatto nella più assoluta indipendenza rispetto al cliente; di aver preso atto del documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" redatto da ABI e di aver adottato i criteri valutativi e di essere in possesso dei requisiti in esso contenuti.

Il tecnico incaricato
Geom. Paolo Del Vita



ALLEGATI

Allegato n.1: documentazione fotografica.



RICHIEDENTE : COMUNE DI REGGELLO.

Beni situati nel Comune di REGGELLO..... (Prov. FIRENZE)

Località SALTINO Via nc. SNC

ESTERNO





Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Arezzo
 Iscrizione Albo
 N. 1096
 Geometra
Del Vito Paolo

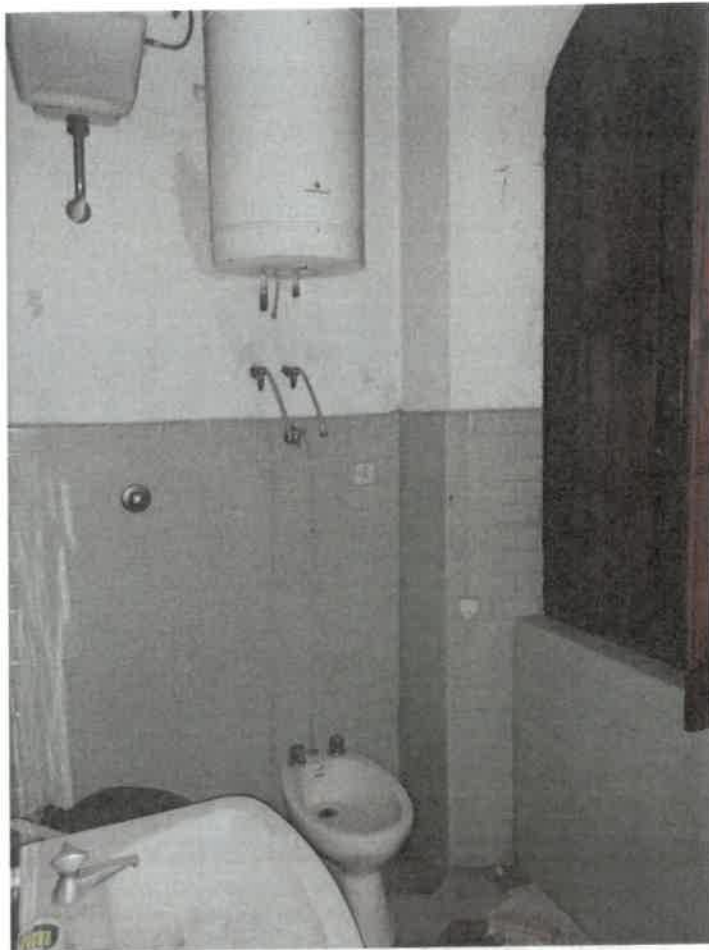


nic-Dic
 metri
 zzo 48
 11/18

INTERNO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
Iscrizione Albo
N. 1096
Geometra
Del Vita Paolo



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo



Geometra
Del Vita Paolo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo



Iscrizione Albo
N. 1096

Geometra
Del Vita Paolo

Allegato n.2: visura catastale e planimetria catastale.



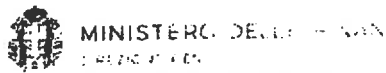
18 | - | 21 |



MARCA DA ROLLO
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 02.00
 QUE/00

010012001 00005390 00213001
 00276167 20/10/2022 10:49:34
 4578-00007 1869C18848 3E31C0
 IDENTIFICATIVO: 01210280685060

0 1 23 028068 506 0



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

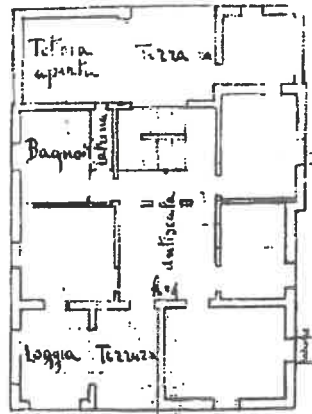
Comune

Ditta

Via

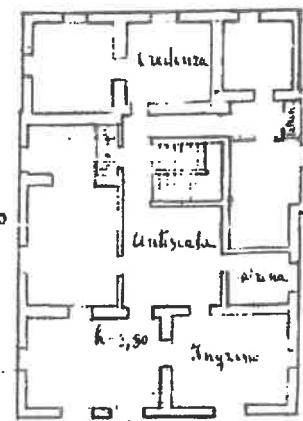
(Seguono cognome, nome, paternità di famiglia, ecc. identificativi)

CONDIZIONE
 DELLA DENUNCIA
 con la quale
 si denuncia
 gli immobili



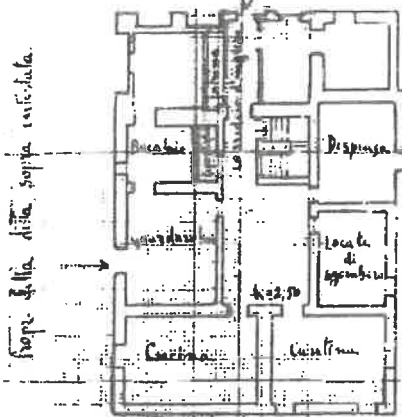
I piano

FOGLIO	27	36	-	
CATEG.	A17	M	23	A186
PARTITA	1485			



I piano terreno

Proprietà della ditta sopra intestata



II piano sottostada

Proprietà della ditta sopra intestata

Standa comunale Sestri - Infiltrazione

ORIENTAMENTO

N



SCALA 1:1000

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo de

della Provincia di

Data

Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/03/1940 - Data: 26/04/2023 - n. T198986 - Richiedente: MSTGTN87P06D390R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo

Inscrizione Albo N. 1896

Geometra Del Vita Paolo

Comune di REGGELLO(H222) - < Foglio 27 - Particella 36 - Subalterno >
 Situazione al 26/04/2023 - n. T198986 - Richiedente: MSTGTN87P06D390R
 Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo
 Geometra Del Vita Paolo



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

Dati identificativi: Comune di REGGELLO (H222) (FI)

Foglio 27 Particella 36

Classamento:

Rendita: Euro 1.900,56

Categoria A/7^{al}, Classe 4, Consistenza 23 vani

Indirizzo: VIA DELLA CHIESA n. 3381 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 553 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 541 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015 Pratica n. FI0158516 in atti dal 02/11/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 51453.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di REGGELLO (H222) (FI)

Foglio 27 Particella 36

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di REGGELLO (H222) (FI)

Foglio 27 Particella 36

> **Indirizzo**

VIA DELLA CHIESA n. 3381 Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2015
Pratica n. FI0158516 in atti dal 02/11/2015
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 51453.1/2015)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo



Regione Toscana - Comune di REGGELLO(H222) - < Foglio 27 - Particella 36 - Subalterno

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.900,56**
Categoria **A/7^a**, Classe **4**, Consistenza **23 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **553 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **541 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/03/1940, prot. n. 2413

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI REGGELLO**
(CF 01421240480)

Sede in REGGELLO (FI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 14/09/2007 Pubblico ufficiale ABBATE RITA
Sede REGGELLO (FI) Repertorio n. 952 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 24304.1/2007 Reparto PI di FIRENZE in atti dal
25/09/2007

Visura telematica esente per fini istituzionali



Legenda

- a) **A/7: Abitazioni in villini**
b) **Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"**
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013





Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

Dati identificativi: Comune di REGGELLO (H222) (FI)
Foglio 27 Particella 35

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 9,97 Lire 19.305
agrario Euro 4,43 Lire 8.580

Particella con qualità: PRATO ARBOR di classe
U

Superficie: 4.290 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 23/12/1969

Annotazioni: PARCO PARIFICATO

> **Dati identificativi**

Comune di REGGELLO (H222) (FI)
Foglio 27 Particella 35
Partita: 2589

Impianto meccanografico del 23/12/1969
Annotazioni: PARCO PARIFICATO

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 9,97 Lire 19.305
agrario Euro 4,43 Lire 8.580
Particella con qualità: PRATO ARBOR di classe
U
Superficie: 4.290 m²

Impianto meccanografico del 23/12/1969
Annotazioni: PARCO PARIFICATO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI REGGELLO**
(CF 01421240480)

Sede in REGGELLO (FI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)



1. Atto del 14/09/2007 Pubblico ufficiale ABBATE RITA
Sede REGGELLO (FI) Repertorio n. 952 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 24304.1/2007 Reparto PI di FIRENZE in atti dal
25/09/2007



**Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 26/04/2023
Ora: 13:08:39
Numero Pratica: T199180/2023
Pag: 2 - Fine

Visura telematica esente per fini istituzionali


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
 Sezione Albo
N. 1096
Geometra
Del Vita Paolo


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

Geometra
Del Vita



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/04/2023

Dati identificativi: Comune di REGGELLO (H222) (FI)

Foglio 27 Particella 37

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,05

agrario Euro 0,02

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**

Superficie: 460 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/2012 Pratica n. FI0267820 in atti dal 12/11/2012 PROCEDURA DI RECUPERO A04 (n. 3309.1/2012)

Annotazioni: RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE A SEGUITO VALIDAZIONE UFFICIO COD A04 BONIFICA FABBRICATI RURALI NON PUBBLICATI

> **Dati identificativi**

Comune di REGGELLO (H222) (FI)

Foglio 27 Particella 37

Impianto meccanografico del 23/12/1969

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,05

agrario Euro 0,02

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**

Superficie: 460 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/11/2012 Pratica n. FI0267820 in atti dal 12/11/2012 PROCEDURA DI RECUPERO A04 (n. 3309.1/2012)

Annotazioni: RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE A SEGUITO VALIDAZIONE UFFICIO COD A04 BONIFICA FABBRICATI RURALI NON PUBBLICATI

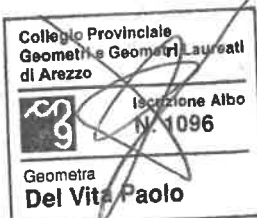


> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

**> 1. COMUNE DI REGGELLO
(CF 01421240480)
Sede in REGGELLO (FI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)**

1. Atto del 14/09/2007 Pubblico ufficiale ABBATE RITA
Sede REGGELLO (FI) Repertorio n. 952 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 24304.1/2007 Reparto PI di FIRENZE in atti dal
25/09/2007

Visura telematica esente per fini istituzionali



Allegato n.2: visura catastale e planimetria catastale.



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

Paolo Del Vita

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
Iscrizione Albo
N. 1096
Geometra
Del Vita Paolo



Avv. Rita ABBATE

NOTAIO

Repertorio n. 952

Raccolta n. 799

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno quattordici del mese di settembre dell'anno duemilasette, in Reggello e nel mio studio.

Avanti a me avv. Rita ABBATE, Notaio in Reggello, con studio in Via Sette Ponti n. 11/D, iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

SI COSTITUISCONO

quale parte venditrice:

- dott.ssa TRAMBUSTI Susanna, nata a Firenze il giorno 12 dicembre 1951, Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio della Regione Toscana, con sede in Firenze, Via Cavour n. 16/18, codice fiscale: **01386030488**, nominata con Decreto del Direttore Generale della Direzione Generale Bilancio e Finanze n. 5739 del 25 ottobre 2005, che in copia conforme si allega la presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, residente in Firenze, Via Don Lorenzo Perosi n. 2, ma domiciliata per la carica presso la sede dell'ente come sopra indicata, la quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio ma in rappresentanza - ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 44/2003 - della Regione Toscana, a quanto appresso autorizzata con Decreto Dirigenziale n. 3121 del giorno 21 giugno 2007, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B", in virtù delibera di autorizzazione all'alienazione rilasciata, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni, in data 18 dicembre 2006 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 25 gennaio 2007 al n. 2657 di formalità;

quale parte acquirente:

- geom. MORANDINI Massimiliano, nato a Figline Valdarno il giorno 29 ottobre 1974 ed ivi residente in Via Roma n. 106/E, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del:

"COMUNE DI REGGELLO", con sede legale in Reggello, Piazza F. D. Roosevelt n. 1, codice fiscale: **01421240480**, nella sua qualità di Vice responsabile dell'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici del Comune di Reggello, legittimato alla firma del presente atto in virtù di Decreto Sindacale n. 9 del giorno 1 giugno 2007 che in copia conforme all'originale trovasi allegato a mio precedente atto del 5 giugno 2007 rep.n. 654 racc. n. 532, registrato a Firenze 1 il 6 giugno 2007 al n.4888 serie 1T,



Registrato a
Firenze 1
Il 20/09/2007
N° 9623 Serie 1T





1T

Detti comparenti, noti tra loro, delle cui identità personali, qualifiche e poteri io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO - 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La REGIONE TOSCANA, come sopra rappresentata,
vende

al Comune di Reggello **che, come sopra rappresento, accetta ed acquista** la piena proprietà dei seguenti beni immobili siti nel **Comune di Reggello, Località Saltino, Via San Giovanni Gualberto snc**, e precisamente:

a) fabbricato per civile abitazione, denominato "Villa Malvezzi", sviluppato su tre livelli dal piano seminterrato al piano primo, al quale si accede da un accesso carrabile prospiciente Via San Giovanni Gualberto, composto da ventitre (23) vani compreso cucina, oltre a bagno, ingresso-disimpegno, ripostiglio e due piccoli resedi ad uso orto-giardino al livello del piano terreno;

censito al **Catasto dei Fabbricati del comune di Reggello al foglio 27, particella 36**, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 23, R.C. Euro 1.900,56;

b) appezzamento di terreno a destinazione agricola della complessiva superficie catastale di metri quadrati quattromilasettecentocinquanta (mq. 4.750) circa, al quale si accede dal medesimo accesso carrabile prospiciente Via San Giovanni Gualberto che da accesso al fabbricato;

censito al **Catasto dei Terreni del comune di Reggello al foglio 27** e precisamente:

- **particella 35**, qualità prato arborato, classe U, are 42 e centiare 90, reddito domenicale Euro 9,97, reddito agrario Euro 4,43=;

- **particella 37**, qualità da accertare, are 04 e centiare 60, ancora senza reddito domenicale e reddito agrario;

il tutto, nel suo insieme, confinante con Via San Giovanni Gualberto, Via della Chiesa, proprietà Gullotto - Mucciacciaro, proprietà Ronconi - Puliti, salvo se altri;

in ditta catastale intestati alla parte venditrice.

ARTICOLO - 2 - DICHIARAZIONI DI CUI AL D.P.R. 380/2001 ED ALLA LEGGE 47/85

La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e dell'articolo 40 della Legge n. 47 del 28.2.85 e successive integrazioni e modificazioni, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di mendacio ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che il fabbricato sito in **Comune di Reggello, Località Saltino, Via San Giovanni Gualberto snc, denominato "Villa Malvezzi"** oggetto del presente atto, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente a tale data non sono intervenute su tale unità immobiliare ag-

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo	
Inscrizione Albo N. 1096	
Geometra Del Vita Paolo	



giuntive opere e/o modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti di autorizzazione o concessione edilizia o permessi di costruzione, neanche in sanatoria o denuncia di inizio attività.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di mendacio ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Reggello in data 15 marzo 2007, contenente l'indicazione delle prescrizioni riguardanti il terreno oggetto del presente atto, e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici dal certificato stesso emergenti.

Il citato certificato si allega al presente atto sotto la lettera "D", omissane la lettura per dispensa delle parti.

- Ai sensi e per gli effetti di cui al D.L. 30 agosto 1993 n. 332 convertito con modificazioni nella legge 29 ottobre 1993 n. 428 e successive modifiche e/o integrazioni, la parte venditrice dichiara che l'appezzamento di terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco nel periodo di tempo previsto dalla legge vigente.

- Ai sensi e per gli effetti delle leggi 590/65 e 817/71 e successive modifiche e/o integrazioni la parte venditrice dichiara e garantisce che non esistono i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione ivi previsto.

ARTICOLO - 3 - PRECISAZIONI, PRESCRIZIONI E CONDIZIONI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonché le servitù attive e passive, se e dove esistenti, risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di osservare, per sè, suoi successori ed aventi causa, con particolare riferimento ai seguenti obblighi:

- i progetti di opere di qualunque genere che si intendono eseguire sull'immobile oggetto del presente atto, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per le Province di Firenze, Pistoia e Prato, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- l'unità immobiliare oggetto del presente atto, per il quale si ritiene compatibile la destinazione ad uso pubblico, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico e artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione; a tale riguardo, ogni variazione d'uso - anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene - dovrà essere preventivamente comunicata alla Sovrin-

Geometra Del Vita Paolo	
Inscrizione Albo N. 1096	

tendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per le Provincie di Firenze, Pistoia e Prato, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii..

ARTICOLO - 4 - GARANZIE

La parte venditrice, garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sull'unità immobiliare in oggetto non gravano ipoteche, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali e personali, che possano limitarne il pieno godimento e la libera disponibilità.

ARTICOLO 4 Bis - VINCOLO EX D.LGS. N. 42/2004

ED INEFFICACIA TEMPORANEA DEL CONTRATTO -

Le parti concordemente dichiarano che il fabbricato sito in **Comune di Reggello, Località Saltino, Via San Giovanni Gualberto snc, denominato "Villa Malvezzi"** oggetto del presente atto, è sottoposto alle disposizioni di tutela dei beni di interesse storico ed artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, essendo lo stesso vincolato in virtù del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 5 luglio 2005 n. 141, debitamente notificato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 6 settembre 2005 al n. 25046 di formalità, quale immobile di interesse artistico-storico particolarmente importante, e che l'alienazione del medesimo è stata espressamente autorizzata ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni, in data 18 dicembre 2006 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze il 25 gennaio 2007 al n. 2657 di formalità e pertanto non è necessario dar luogo ad ulteriori adempimenti.

ARTICOLO - 5 - PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria delle unità immobiliari oggetto del presente atto in virtù di atto amministrativo di "Assegnazione patrimonio ente soppresso" del 30 settembre 2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 6 aprile 2001 al n. 8245 di formalità.

ARTICOLO - 6 - PREZZO ED IPOTECA LEGALE

Il prezzo della vendita, convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato, in complessivi **Euro 100.709,10 (centomilasettecentonove e dieci)**.

Le parti del presente atto ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con il seguente mezzo di pagamento:

- quanto ad Euro 20.141,81 (ventimilacentotrentuno e ottantuno), sono stati versati in data 05 maggio 2003 a mezzo di

bonifico bancario effettuato presso la Banca CR Firenze S.p.A. - Agenzia di Reggello e accreditato presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - Agenzia n. 17 di Firenze;
- quanto alla residua somma pari ad Euro 80.567,28 (ottantamilacinquecentosessantasette e ventotto), mediante bonifico bancario effettuato in data 7 settembre 2007, presso la Banca CR Firenze S.p.A. - Agenzia di Reggello e accreditato presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - Agenzia n. 17 di Firenze. Essendo stato così regolato l'intero corrispettivo della presente vendita la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale. Con riferimento all'art.35, comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223:

- le parti, ciascuno per quanto di sua spettanza, ove occorrer e possa, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di mendacio, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che la presente compravendita di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 e seguenti del c.c.

ARTICOLO - 7 - POSSESSO

Il possesso delle unità immobiliari oggetto del presente atto a titolo di proprietà, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene fin d'ora conseguito dalla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

ARTICOLO - 8 - SPESE E DICHIARAZIONI DI NATURA FISCALE

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto, avente ad oggetto acquisto a titolo oneroso da parte di Comune, è soggetto ad imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art.1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed è soggetto ad imposta ipotecaria in misura fissa, ai sensi dell'art.2 della tariffa allegata al D. Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347, e ad imposta catastale in misura proporzionale.



Allegato n. 4: schede comparabili.

Collegio Provinciale
Geometri

Del Vita Paolo



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

Inscrizione Albo
N° 1896

Geometra
Del Vita Paolo

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

Inscrizione Albo
N° 1896

Geometra
Del Vita Paolo

NOSTRA ESCLUSIVA: Castelfranco di Sopra a 3 minuti di auto dal centro del paese, presso Setteponti, casale storico in tranquilla zona rurale, ideale per accedere al superbonus 110%, libero su tre lati, su due piani, di 220 mq, con tre camere da letto matrimoniali, bagno



19 Foto

Villa unifamiliare Puliccano, Puliccano, Castelfranco Piandisco

€ 165.000 5+ locali 220 m² superficie 1 bagno

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >



MESSAGGIO

VISITA

https://www.immobiliare.it/annunci/955891468/

1/6

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO

MTH228 - 21/08/2023

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobiliare economica

SUPERFICIE

220 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

5+ (3 camere da letto, 5 altri), 1 bagno, cucina abitabile

PIANO

Piano terra

TOTALE PIANI EDIFICIO

2 piani

POSTI AUTO

4 in parcheggio/garage comune

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Caminetto Taverna Porta blindata Terrazza
Impianto tv singolo Cantina Giardino privato
Infissi esterni in doppio vetro / legno Esposizione doppia

Costi

PREZZO

€ 165.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

CAUZIONE

Non indicata



https://www.immobiliare.it/annunci/955891468/

2/6

03/10/23, 16:21 Vendita Villa unifamiliare in Pulicciano Castelfranco Piandisco. Da ristrutturare, posto auto, con terrazza, riscaldamento autonomo...

ANNO DI COSTRUZIONE

1980

STATO

Da ristrutturare

RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a gasolio

INDICE PREST. ENERGETICA

$\geq 3,51 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

RINNOVABILE

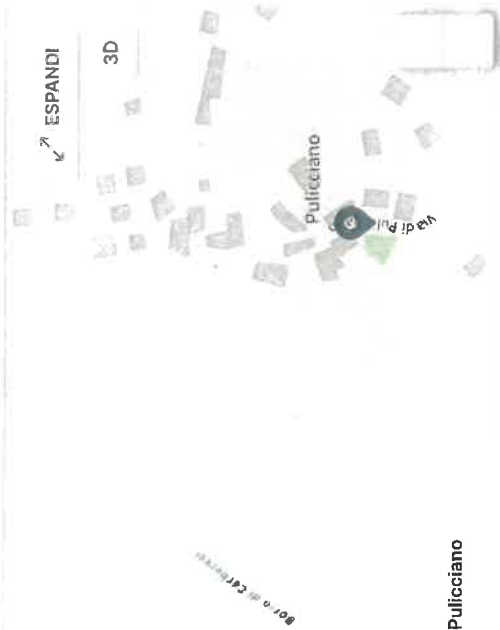
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL
FABBRICATO

invernale C_{he} estivo C_{ce}

EFFICIENZA ENERGETICA

$\text{C}_{\text{he}} \geq 3,51 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$

Mappa



Castelfranco Piandisco • Pulicciano

© OpenStreetMap contributors

Inserzionista



Massimo Rossi



Mostra Telefono



MV Tuscanv Home s.a.s di Rossi Massimo



Accedi

< 68 di 156 >



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo



27 Foto 4 Planimetrie

Rustico via di Fano, Reggello

5+ locali | 250 m² superficie | 2 bagni

€ 215.000

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

Descrizione

Dannella zona fano, panoramica ottima, associazione al colto DOPTIONE di casa colonica

MESSAGGIO

VISITA

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	456 - 11/09/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Rustico
SUPERFICIE	250 m²
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 7 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
ALTRE CARATTERISTICHE	Terrazza Parzialmente Arredato Cantina Giardino privato

Costi

PREZZO	€ 215.000
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

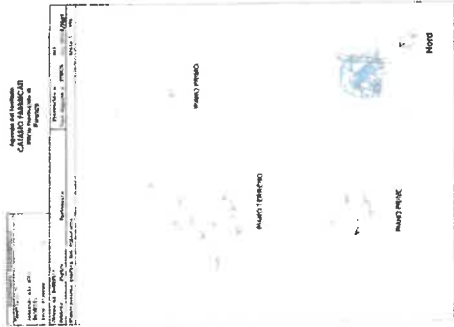
STATO	Da ristrutturare
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione

Planimetria



03/10/23, 16:16

Vendita Rustico in via di Fano Reggello. Da ristrutturare, 250 m², rif. 105817177



Mapa



Reggello • via di Fano
© OpenStreetMap contributors

Inserzionista



Accedi

< 29 di 156 >



32 Foto

Terratetto unifamiliare via di Caselli, Reggello

€ 138.000
€-166.000 (-13,8%)

5 locali
150 m² superficie

2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

Descrizione

MESSAGGIO

VISITA

Reggello pressi località Caselli. vicinanza servizi, porzione di casale storico terratetto, risalente al XV secolo, completamente ristrutturato, libero su tre lati, su tre piani, di 150 mq circa, divisibile in due unità abitative, con doppio ingresso singolo. Alla residenza si accede

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

LEGGI TUTTO

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	MTH513 - 15/09/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Terratetto unifamiliare Intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	150 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 (2 camere da letto, 3 altri); 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto Taverna Esposizione esterna Armadio a muro Impianto tv singolo Arredato Cantina Infissi esterni in doppio vetro / legno

Costi

PREZZO	€ 138.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE 1450



03/10/23, 16:14

Vendita Terzetello unifamiliare in via di Caselli Reggello, Ottimo stato, riscaldamento autonomo, 150 m², rif. 103003908

STATO

Ottimo / Ristrutturato

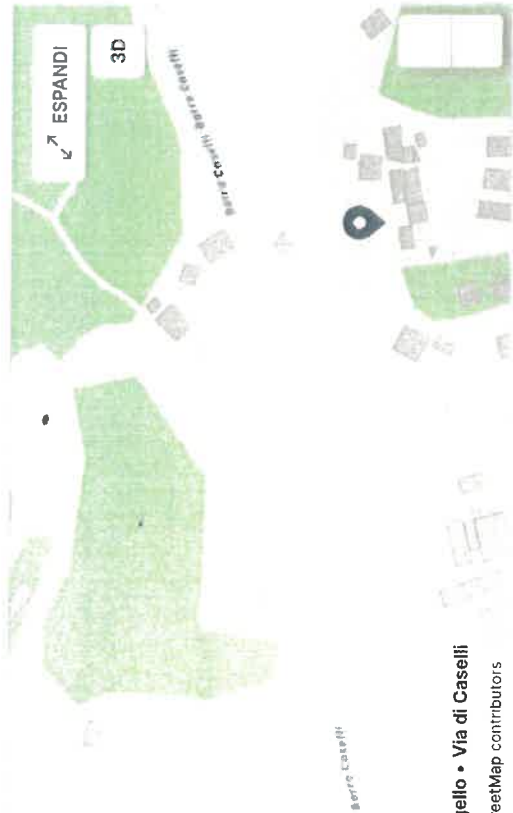
RISCALDAMENTO

Autonomo, a radiatori, alimentato a metano

EFFICIENZA ENERGETICA

≥ 175 kWh/m² anno



Mappa



Reggello • Via di Caselli

© OpenStreetMap contributors

Inserzionista

 Massimo Rossi
 Mostra Telefono



My Tuscany Home s.a.s di Rossi Massimo

SCHEDA AGENZIA

Mutuo



Rep.Not.N. 73067

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

Il venticinque ottobre duemilaventitre

25 ottobre 2023

In Montevarchi, via Dante n. 6.

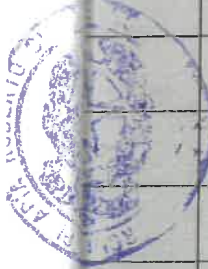
Avanti a me dott. Roberto Pisapia notaio in Montevarchi,
iscritto nel Collegio Notarile di Arezzo, si è personalmente
presentato il sig.

DEL VITA PAOLO, nato a Montevarchi (AR) il 23 giugno 1970,
residente a Terranuova Bracciolini (AR), via 1° Strada lun-
garno n. 579, c.f. DLV PLA 70H23 F656A,
della cui identità personale io notaio sono certo.

Il sig. **DEL VITA PAOLO** dichiarandosi perito ed esperto,
iscritto al n. 1096 presso l'ordine dei Geometri della Pro-
vincia di Arezzo, con studio in Terranuova Bracciolini via
V. Veneto n. 14, nominato dal **COMUNE DI REGGELLO** con sede
in Reggello Piazza Roosevelt n. 1, c.f. 01421240480, mi ha
presentato la relazione peritale che precede chiedendo di
asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il com-
parente il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo
la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affi-



datemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Del che il presente verbale scritto da persona fida e da me
in un foglio per due facciata, letto al comparente che
l'approva.

Roberto Del Utto

Rd



