

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**

(sostituzione perizia del 18/04/2024)

Proc. R.G. n. 475/2019 - Esecuzione Immobiliare

1 //

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

**INCARICO**

il sottoscritto Geom. Lorenzo Braschi, con studio in Sesto Fiorentino, Piazza L. Ghiberti n.c. 29/B, iscritto alla Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4606/14 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al numero 7905; nell'Udienza del 31/07/2019 dal G.E. Dr.ssa Principale Pasqualina riceve incarico di effettuare gli accertamenti peritali per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 475/2019.

Il Giudice ordina all'esperto di rispondere al quesito così sintetizzato:

*1) identificare illi beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel*



- pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4) fornire una sommaria descrizione delli beni/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni,*



*adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;*

*5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobili, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare: domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.; atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale*



- trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*
- 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'i benefici, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della*



*eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che a costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*10) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*



11) indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quote di bene indiviso:

- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/pignoratale;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

13) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

\*\*\*\*\*



Le operazioni peritali relative al sopralluogo sono iniziate il giorno 13/12/2021 ed il giorno 14.12.2021 mentre si sono concluse con l'ultimo accesso del 16.12.2021, in ciascuna occasione gli accessi sono stati effettuati con l'ausilio della forza pubblica.

Sia i giorni che l'orario del primo sopralluogo é stato comunicato con lettera raccomandata A/R alle parti interessate, in tale occasione sono state eseguite le opportune verifiche in merito alla corrispondenza dei dati indicati nel pignoramento ed inoltre sono state effettuate varie istantanee in diversi punti di ripresa. Risposta ai quesiti:

**1) INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO \_\_\_\_\_**

Le procedure n. 475/2019 comprende i seguenti beni:

- LOTTO 1: Piena proprietà di civile abitazione posta in Comune di Lastra a Signa in via delle Macine civico 38;
- LOTTO 2: Piena proprietà di civile abitazione posta al piano terreno rialzato oltre pertinenze uso autorimessa posta al livello seminterrato il tutto nel Comune di Signa in Guglielmo Marconi civico 26;
- LOTTO 2 Bis: Proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  proprietà di locali sgombero al piano seminterrato nell'edificio posto in Comune di Signa in Guglielmo Marconi civico 26;
- LOTTO 3: Quota paria  $\frac{60}{120}$  di proprietà di civile abitazione posta in Comune di Montelupo Fiorentino (FI) in Via del Corso 43 e 45;
- LOTTO 4: Quota paria  $\frac{60}{120}$  di proprietà di fondo uso bottega posta in Comune di Montelupo Fiorentino (FI) in Via del Corso civico 47;



- LOTTO 5: Piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo pari a metri quadrati 8.590 posti in Montelupo Fiorentino (FI) compresi tra via Giordano Bruno e via della Villa Mannelli;
- LOTTO 6 : Piena proprietà di appezzamenti di terreno posti in Lastra a Signa (FI) lungo via Vecchia Pisana;
- Si evidenzia che nel pignoramento é compreso una proprietà di terzi a causa di un errore incorso durante la stesura della successione, infatti il bene posto in Signa contraddistinto dal Foglio 15, Plla 493 Subalterno 1 risulta estraneo al soggetto esecutato e all'asse ereditario a lui collegato o collegabile (*Allegato B*).
- I beni posti a Lastra a Signa contraddistinti dal Foglio 26 Particella 30 subaltermi 1, 2, 3 seppur compresi nel pignoramento sono ad oggi di proprietà di terzi in forze del decreto di trasferimento del 19.07.2021 repertorio 1178/20121 trascritto in Firenze il 06.08.2021 al Registro Generale 36395 e Reg. Particolare n. 25748.

### ***Individuazione, Confini e dati catastali***

#### **LOTTO 1:**

Locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno, primo e sottotetto di un edificio unifamiliare posto nel comune di Lastra a Signa (FI) via delle Macine s.n.c., sono pertinenze esclusiva dell'unità immobiliare una corte ed un locale lavanderia.

*Confini:* porzione di fabbricato contraddistinto dal subalterno 210 e con accesso da via Fonda, porzione di fabbricato contraddistinto dal subalterno 208 via delle Macine.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 26, Particella 40, Sub. 209, Categoria A/2, Classe 3,



Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 207 m<sup>2</sup>, Rendita € 809,55,

Via delle Macine 38, piano terreno, primo.

Il succitato bene (Lotto 1) risultano essere intestati a . , nata a

il ( , C.F.: )

proprietaria per la quota di 1/2 dell'intera proprietà del suddetto immobile e

ato a il : C.F.:

roprietario per la restante quota di 1/2 del bene.

## LOTTO 2:

Locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno rialzato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, è pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un locale di autorimessa al piano seminterrato di detto locale.

*Confini civile abitazione:* resede a comune (sub. 500) su due lati resede frontale e laterale non colpiti dal presente procedimento (sub. 202 e 203).

*Confini autorimessa:* altri locali di sgombero colpiti dalla procedura (sub. 211 e scannafosso su due lati (sub. 501).

*Confini locali sgombero:* scannafosso su più lati, autorimessa (sub. 210 e 208).

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 205, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 172 m<sup>2</sup>, Rendita € 654,61, Via Guglielmo Marconi 26, piano terreno.

*Identificativi catastali autorimessa:* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 207, Categoria C/6, Classe 7, Superficie



Catastale Totale 54 m<sup>2</sup>, Rendita € 172,08, Via Guglielmo Marconi 26, piano seminterrato.

Il succitato bene (Lotto 2) risultano essere intestati a \_\_\_\_\_ nata a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_

proprietaria per la quota di 1/2 dell'intera proprietà del suddetto immobile e

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.:

\_\_\_\_\_ proprietario per la restante quota di 1/2 del bene.

**LOTTO 2 BIS:** \_\_\_\_\_ Quota 1/2 \_\_\_\_\_

Locali sgombero posti al seminterrato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26.

*Identificativi catastali sgombero (sub. 209):* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 209, Categoria C/2, Classe 5, Superficie Catastale Totale 32 m<sup>2</sup>, Rendita € 52,99, Via Guglielmo Marconi 26, piano seminterrato.

*Identificativi catastali sgombero (sub. 211):* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 211, Categoria C/2, Classe 5, Superficie Catastale Totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 60,84, Via Guglielmo Marconi 26, piano seminterrato.

Il succitato bene (Lotto 2) risultano essere intestati a \_\_\_\_\_ nata a

\_\_\_\_\_), C.F.:

proprietaria per la quota di 1/4 dell'intera proprietà del suddetto immobile e

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.:

\_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/4 del bene; l'altro intestatario escluso dalla



procedura é proprietario per la restante quota di 1/2 e gli estremi sono riportati nella visura catastale allegata alla presente

**LOTTO 3:**

---

Locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno e primo di un edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 43 e 45.

*Confini civile abitazione:* bottega civ. 47 (sub. 5) via del Corso su due lati.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 236, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 198 m<sup>2</sup>, Rendita € 604,25, Via della Torre 33 e 35, piano seminterrato e terreno. Si evidenzia che in visura catastale Vine riportato un toponimo diverso rispetto a quello corretto che risulta anche riportato correttane nella planimetria catastale ovvero di via del Corso n. 43, 45.

Il succitato bene (Lotto 3) risulta essere intestato a \_\_\_\_\_ ito a \_\_\_\_\_  
D) i \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietario per la  
restante quota di 60/120 del bene, gli altri intestatari esclusi dalla procedura sono  
riportati nella visura catastale allegata alla presente.

**LOTTO 4:**

---

Locale uso bottega che si sviluppa del piano terreno ed é porzione di un più ampio edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 47.

*Confini bottega:* civile abitazione civ. 45 (sub. 3) via del Corso su due lati.



*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 236, Sub. 5, Categoria C/1, Classe 4, Superficie Catastale Totale 198 m<sup>2</sup>, Rendita € 443,12 Via del Corso 47, piano terreno.

Il succitato bene (Lotto 4) risulta essere intestato a \_\_\_\_\_ iato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ proprietario per la restante quota di  $\frac{60}{120}$  del bene, gli altri intestatari sono riportati nella visura catastale allegata alla presente.

**LOTTO 5:**

Piena proprietà di tre appezzamenti di terreno agricolo adiacenti ed a giacitura pianeggiante per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 8.590 ubicati in Montelupo Fiorentino (FI) e disposti lungo via Giordano Bruno e via della Villa Mannelli;

*Confini uliveto/frutteto (p.lla 1176):* resede pertinenziale mappale numero 1441, appezzamenti compresi nel medesimo lotto particella n. 1178 e 1177, via Giordano Bruno.

*Identificativi catastali uliveto/frutteto (p.lla 1176):* Catasto terreni del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 1176, particella divisa in due porzioni per un totale di superficie 1.540 m<sup>2</sup> di cui 1.102 m<sup>2</sup> uliveto classe 2 e 438 m<sup>2</sup> di frutteto classe U, redditi complessivi: domenicale € 9,72 e agrario 6,80.

*Confini uliveto (p.lla 1177):* particelle comprese nel medesimo lotto contraddistinte dal mappale numero 1176 e 1178, via della villa Mannelli e via Giordano Bruno.



*Identificativi catastali uliveto/seminativo arborato (p.lla 1177):* Catasto terreni del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 1177, particella divisa in due porzioni per un totale di superficie 6.180 m<sup>2</sup> di cui 2.588 m<sup>2</sup> uliveto classe 2 e 3.592 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 1, redditi complessivi: domenicale € 27,70 e agrario 21,93.

*Confini uliveto (p.lla 1178):* resede pertinenziale mappale numero 1441, appezzamenti compresi del medesimo lotto particella n. 1178 e 1177.

*Identificativi catastali uliveto/seminativo arborato (p.lla 1178):* Catasto terreni del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 1178, particella divisa in due porzioni per un totale di superficie 870 m<sup>2</sup> di cui 763 m<sup>2</sup> uliveto classe 2 e 107 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 1, redditi complessivi: domenicale € 2,49 e agrario 2,77.

Il succitati beni (Lotto 5) risultano essere intestati a \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di 1/2 dell'intera proprietà del suddetto immobile e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, proprietario per la restante quota di 1/2 del bene.

**LOTTO 6:** \_\_\_\_\_

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti ed a giacitura pianeggiante per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 350 ubicati in Lastra a Signa (FI) e disposti lungo via Vecchia Pisana.

*Confini seminativo arborato (p.lla 506):* resede pertinenziale mappale numero 30, resede pertinenziale particella 505 altra particella numero 508 compresa nel medesimo lotto.



*Identificativi catastali uliveto/frutteto (p.lla 506):* Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 26, Particella 506, superficie 175 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 2, redditi: domenicale € 0,95 e agrario 0,41.

*Confini seminativo arborato (p.lla 508):* resede pertinenziale mappale numero 28, resede pertinenziale particella 591 altra particella numero 506 compresa nel medesimo lotto.

*Identificativi catastali uliveto/frutteto (p.lla 508):* Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 26, Particella 508, superficie 175 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 2, redditi: domenicale € 0,95 e agrario 0,41.

Il succitati beni (Lotto 5) risultano essere intestati a \_\_\_\_\_ nata a

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.:

proprietaria per la quota di 1/2 dell'intera proprietà del suddetto immobile e

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F.:

\_\_\_\_\_ proprietario per la restante quota di 1/2 del bene.

## 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO \_\_\_\_\_

Settembre 2019: Atto Giudiziario di Pignoramento immobili notificato a mezzo di ufficiale giudiziario in data 19/09/2019 rep. 9567/2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze il giorno 09/10/2019 al Registro Particolare 28460, Registro Generale 39897, a favore di \_\_\_\_\_

P.IVA: \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ diritto di proprietà della quota

di 1/1 dei beni compresi nel Lotto 1, Lotto 2, per la quota di <sup>50</sup>/<sub>120</sub> per i beni di cui Lotto 3 e Lotto 4 e per la nota di 1/1 per i beni compresi nel Lotto 5 e Lotto 6.

## 3) ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI \_\_\_\_\_



**LOTTO 1:** La civile abitazione di via delle Macine a Lastra a Signa é pervenuta all'attuale proprietario per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ per atto Notaio Vettori Vincenzo con sede in Montelupo F.no (FI) del 16.02.2009 Repertorio 47024/11327.

**LOTTO 2:** La civile abitazione di via G. Marconi di Signa, é pervenuta all'attuale proprietario per successione di \_\_\_\_\_ deceduto il 12.06.2000 numero di Repertorio 60/122/9 del 11.03.2009 presentata il 31.08.2009 al Reg. generale 38632 e Reg. particolare 25472. Il bene é pervenuto al de cuius per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ per atto Notaio Baroncelli di Buggiano del 11.07.1972 Repertorio n. 2179 in atti dal 04.11.2008, Registrato a Pescia n. 2086 il 22.07.1972.

**LOTTO 3 e LOTTO 4:** La civile abitazione ed il locale bottega di via del Corso a Montelupo F.no (FI) sono pervenute all'attuale proprietario per successione di \_\_\_\_\_ deceduta il 18.11.2014 numero di Repertorio 1599/9990/14 del 13.11.2014 presentata il 02.04.2015 al Reg. generale 10548 e Reg. particolare 7753; precedentemente il predetto bene é pervenuto al de cuius per successione del 09.12.1985 voltura in atti del 13.09.1994. Il bene é pervenuto al de cuius per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ nei (coniugi in regime di comunione dei beni) per atto Notaio Vettori di Firenze del 23.01.1986 Repertorio n. 52088, Registrato a Firenze il 03.02.1986 a n. 2496. Per successione legittima di \_\_\_\_\_ ceduto il 31.07.2018.



**LOTTO 5:** Terreni agricoli a Montelupo F.no sono pervenuti agli attuali proprietari per successione di \_\_\_\_\_ deceduto il 12.06.2000 numero di Repertorio 60/122/9 del 11.03.2009 presentata il 31.08.2009 al Reg. generale 38632 e Reg. particolare 25472. Precedentemente da acquisto fattone da \_\_\_\_\_

per atto Notaio Lazzaroni di Empoli (FI) del 10.01.1983 Registrato a Empoli (FI) il 28.01.1983 Repertorio n. 21951.

**LOTTO 6:** Terreni agricoli a Lastra a Signa sono pervenuti all'attuale proprietario per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ per atto Notaio Vettori Vincenzo con sede in Montelupo F.no (FI) del 16.02.2009 Repertorio 47024/11327.

#### **4) DESCRIZIONE DEI BENI IN OGGETTO**

##### **LOTTO 1:** \_\_\_\_\_

Fabbricato uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno, primo e sottotetto di un edificio unifamiliare posto nel comune di Lastra a Signa (FI) località Malmantile, via delle Macine s.n.c., sono pertinenze esclusiva dell'unità immobiliare una corte ed un locale lavanderia. Il bene risulta così composto e articolato: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, w.c. sottoscala oltre disimpegno, quattro camere ed un bagno al piano primo oltre altri servizio igienico nel sottotetto del secondo piano secondo, sono pertinenze esclusive una corte termale ed un resede posto lungo strada adiacente l'ingresso, il tutto per una superficie commerciale di circa 214 metri quadrati.

Il bene si trova allo stato grezzo a seguito della sospensione del maggio 2013 degli interventi di ristrutturazione con frazionamento iniziati con pratica edilizia D.I.A.



del 2011, il bene si trova privo di intonaci di impianti idrico elettrico e termo sanitario oltre che di finestre e porte interne.

**LOTTO 2:**

Locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno rialzato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, oltre pertinenza esclusiva (sub. 207) dell'unità immobiliare in oggetto un locale di autorimessa posto al piano seminterrato.

La civile abitazione si trova in uno stato di manutenzione normale e risulta così composta ed articolata: ingresso, disimpegno, cucina con balcone, bagno, e tre vani uno principale oltre balcone tergale, loggiato e locale autorimessa al seminterrato il tutto per una superficie commerciale di circa 166 metri quadrati; l'autorimessa del piano seminterrato risulta essere priva di tramezzi e pertanto non é fisicamente presente una delimitazione che la separa con la porzione di altra proprietà (sub. 208)

**LOTTO 2 BIS:**

Quota complessiva di 1/2 di locali sgombero posti al livello seminterrato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, il tutto per una superficie commerciale di circa 67,70 metri quadrati. Questi locali sono raggiungibili attraverso il locale del Lotto 2.

**LOTTO 3:**

Locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno e primo di un edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 43 e 45. La civile abitazione ad oggi si trova in condizioni di abbandono e risulta così composta ed articolata: due stanze al piano terreno oltre



locale cantina forno e disimpegno/ripostiglio, da una scala in muratura si raggiunge il piano primo che é composto da disimpegno servizio igienico e quattro locali oltre cucina resede esclusivo tergaie e annesso esterno il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 248 metri quadrati.

**LOTTO 4:**

---

Piccolo locale uso bottega che si sviluppa del piano terreno ed é porzione di un più ampio edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 47. Il bene si trova in condizioni di abbandono e risulta così composta da un'un eco vano oltre ripostiglio il tutto per una superficie commerciale complessiva di circa 32 metri quadrati.

**LOTTO 5:**

---

Tre appezzamenti di terreno agricolo adiacenti ed a giacitura pianeggiante che si estendono per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 8.590 ubicati in Montelupo Fiorentino (FI) e disposti lungo via Giordano Bruno e via della Villa Mannelli; una porzione di circa 4.890 m<sup>2</sup> risulta ad uliveto mentre la restante porzione di circa 3.700 m<sup>2</sup> é disposta lungo via Villa Mannelli risulta a seminativo arborato. All'interno del lotto insiste privo di autorizzazione, un fabbricato precario in lamiera.

**LOTTO 6:**

---

Due appezzamenti di terreno agricolo proprietà di tre appezzamenti di terreno agricolo adiacenti ed a giacitura pianeggiante per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 350 ubicati in Lastra a Signa (FI) e disposti lungo via Vecchia Pisana. Tali aree sono in condizioni di abbandono e non dispongono di un accesso autonomo seppur adiacenti alla strada Vecchia Pisana che si trova però ad una quota inferiore di circa 3 metri rispetto al loro piano di campagna.



5) STATO DI POSSESSO DEI BENI \_\_\_\_\_

LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5, LOTTO 6: tutti beni compresi nella  
procedimento risulta essere in possesso dei soggetti esecutati.

6) FORMALITÀ E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE \_\_\_\_\_

Sul predetto bene, in base alla documentazione in atti ed ai successivi accertamenti  
svolti, non risultano dei debiti di natura condominiali.

7) FORMALITÀ' E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA \_\_\_\_\_

Sul predetto bene, in base alla documentazione in atti, risultano i seguenti  
gravami:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
FINANZIAMENTO del 22/09/2009, Repertorio 47791/11875 registrato a Firenze  
il 24/09/2009 reg. Generale 42460 reg. Particolare 6573, per un totale di €  
450.000,00 (*quattrocentocinquantamila*) a favore di \_\_\_\_\_ )

\_\_\_\_\_ con sede in ( \_\_\_\_\_ ) P.IVA:  
\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la complessiva  
quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati nella presente perizia al  
LOTTO 1 e LOTTO 6. (Allegato C)

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 13/02/2020,  
Repertorio 157/2020 registrato a Firenze il 26/06/2020 Reg. Generale 21974  
Reg. Particolare 4001, per un totale di € 22.000,00 (*ventiduemila*) a favore di  
\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
per la proprietà della quota di 1/2 dei beni individuati nella presente perizia al  
LOTTO 1 oltre i soli magazzini oggi compresi all'interno del LOTTO 2 e i terreni del



LOTTO 6, per la quota di 1/4 dei terreni del LOTTO 5 e per la quota di  $\frac{50}{120}$  della proprietà dei beni ogni individuati al lotto LOTTO 3 e LOTTO 4. (*Allegato C*)

**8) SITUAZIONE CONDOMINIALE** \_\_\_\_\_

Tutte le unità immobiliari e le relative pertinenze di cui LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4 non fa parte di condominio e pertanto non insistono oneri e gravami di natura condominiale.

**9) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA** \_\_\_\_\_

LOTTO 1: L'immobile risulta di vetusta costruzione e da ricerche effettuata presso il Comune di Lastra a Signa (FI) non é emerso alcun dato riguardo l'epoca di costruzione ed d'eventuali interventi di modifica fatta eccezione che per intervento di ristrutturazione con frazionamento con denuncia d'Inizio Attività D.I.A. n. 4235 presentata il 31.12.2009 con protocollo n. 26266 (*Allegato B*) .

LOTTO 2: L'immobile é stato edificato in forza del Permesso n. 1782 del 16.12.1970 per “costruzione di fabbricato per quartieri di civile abitazione da erigersi in Signa via Marconi” rilasciata seguito del N.O. della Soprintendenza dei Beni Monumentali di Firenze in data 2.03.1971, Protocollo numero 24488.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04735/98 per domanda di Condonio Ed. L. 47/1985 presentata in data 01.10.1986 prot. 15328 per modifiche interne dovute alla diversa distribuzione di spazi interni avvenuta nel corso della costruzione ,

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 04794/98 per domanda di Condonio Ed. L. 47/1985 presentata in data 01.10.1986 prot. 15330 per modifiche di “ampliato del piano seminterrato di edificio residenziale” Busta n. 1782. (*Allegato B*)



LOTTO 3 e LOTTO 4: da ricerche effettuate presso il comune di Montelupo F.no (FI) non sono emersi atti o documenti attestanti l'evoluzione edilizia di porzione di edificio di vetusta costruzione.

**9 Bis.** Il trasferimento di tutti i beni compresi nella presente perizia essendo di proprietà di privati la loro vendita non sarà soggetta a I.V.A..

#### **10) STIMA DEL VALORE DI MERCATO \_\_\_\_\_**

**Premessa:** la stima di ciascun bene ha richiesto una accurata indagine introduttiva sia volta a conoscere il reale andamento del mercato della zona poiché non è stato possibile utilizzare il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach), sempre per carenza di dati certi riferiti a compravendite di immobili di simile tipologia ed esposizione, per la stessa ragione non è stato possibile individuare e quindi analizzare le proposte economiche di vendita presenti sul mercato effettuando così una stima con il metodo Asking price.

#### ***Procedimento di Stima adottato***

A causa della scarsità e dell'inadeguatezza dei dati reperiti, il sottoscritto ha scelto di utilizzare il metodo di stima comparativa standard consultando alcune agenzie di zona ed i valori unitari di listini immobiliari.

**Comparativa standard:** tale metodo si prefigge di ricavare il più probabile valore unitario del bene in oggetto, trattando con opportuni coefficienti correttivi il valore di zona scelto facendo riferimento al valore unitario medio ottenuto consultando di beni con la medesima destinazione e simile consistenza posti nella medesima zona.

#### **10.1- Calcolo della Superficie Commerciale**



Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento alle seguenti normative: UNI EN 15733/2011 questa norma riporta i medesimi criteri della norma UNI 10750:2005, oltre che del SIM Sistema Italiano di Misurazione.

Per il computo della superficie commerciale (S.C.) secondo del bene oggetto di stima si è considerato i seguenti parametri convenzionali: 100% delle "superfici calpestabili"; 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm; il 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm, balconi e terrazzi scoperti 30%, giardini fino ad una estensione  $\leq$  alla superficie coperta 10% mentre la restante porzione ovvero l'estensione residua  $>$  alla superficie coperta 5%, mentre per la cantina a causa anche del pessimo stato di manutenzione 15%.

#### **Dati metrici di consistenza**

**LOTTO 1:** civile abitazione con una superficie lorda di circa 214 m<sup>2</sup>, tale consistenza è stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.

**LOTTO 2:** civile abitazione oltre pertinenze con una superficie commerciale complessiva pari a 166 m<sup>2</sup>, tale consistenza è stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.

**LOTTO 2 bis:** locali sgombero per consistenza di circa 67 m<sup>2</sup> e di una superficie commerciale ragguagliata pari a 41 m<sup>2</sup>, tale consistenza è stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.



**LOTTO 3:** civile abitazione oltre pertinenze con una superficie commerciale complessiva pari a 248 m<sup>2</sup>, tale consistenza é stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.

**LOTTO 4:** locale uso bottega con una superficie commerciale complessiva pari a 32 m<sup>2</sup>, tale consistenza é stata quantificata anche facendo riferimento a misurazioni desunte da planimetrie in atti e verificate a campione.

**LOTTO 5:** appezzamenti di terreno agricolo pari per una superficie commerciale che coincide con quella catastale che risulta essere a metri quadrati 8.590.

**LOTTO 6:** appezzamenti di terreno agricolo pari per una superficie commerciale che coincide con quella catastale che risulta essere a metri quadrati 350.

#### **10.2- VALORE DI MERCATO**

**LOTTO 1:** Consultando alcune agenzie immobiliari come (Agenzia Immobiliare e Immobiliare ) si é appreso che il valore medio unitario di beni simili ubicati lungo il succitato tratto risulta essere di € 1.760,00, per ogni metro quadrato di superficie commerciale, tale valore é confermato dal listino Omi riferito alla fascia E2.

- Pertanto per l'individuazione del più probabile valore unitario del Lotto 1 si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,712749 con il valore unitario medio della zona € 1.760,00, ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario al metro quadrato del locale in oggetto la cifra di € 1.254,44. (Allegato A1)

**LOTTO 2 - LOTTO 2 BIS:** Consultando alcune agenzie immobiliari come (Agenzia Immobiliare e Immobiliare si é appreso



che il valore medio unitario di beni simili ubicati lungo il succitato tratto risulta essere di € 1.680,00, per ogni metro quadrato di superficie commerciale, tale valore é confermato dal listino Omi riferito alla fascia B1.

- Pertanto per l'individuazione del più probabile valore unitario del Lotto 2 si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,695897 con il valore unitario medio della zona € 1.680,00, ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario al metro quadrato del locale in oggetto la cifra di € 1.169,11. (*Allegato A<sub>2</sub> - SOSTITUZIONE*); per il più probabile valore unitario del Lotto 2 BIS si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,314213, ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario al metro quadrato del locale in oggetto la cifra di € 527,88 (*Allegato A<sub>2</sub>-BIS*)

**LOTTO 3:** Consultando alcune agenzie immobiliari come (Agenzia

... e ...) si é appreso che il valore medio unitario di beni simili ubicati lungo il succitato tratto risulta essere di € 1.650,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, tale valore é confermato dal listino Omi riferito alla fascia B1.

- Pertanto per l'individuazione del più probabile valore unitario del Lotto 3 si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,585728 con il valore unitario medio della zona € 1.650,00, ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario al metro quadrato del locale in oggetto la cifra di € 966,45. (*Allegato A<sub>3</sub>*)

**LOTTO 4:** Consultando alcune agenzie immobiliari come (Agenzia

...) si é appreso che il valore medio unitario di



beni simili e più propriamente utilizzabili come magazzino ubicati lungo il succitato tratto risulta essere di € 500,00, per ogni metro quadrato di superficie commerciale, tale valore é confermato dal listino Omi riferito alla fascia B1.

- Pertanto per l'individuazione del più probabile valore unitario del Lotto 3 si procede a trattare con il coefficiente correttivo individuato in 0,627912 con il valore unitario medio della zona € 500,00, ottenendo quindi come il più probabile valore il valore unitario al metro quadrato del locale in oggetto la cifra di € 313,96. (*Allegato A4*).

**LOTTO 5:** Consultando i valori agricoli medi forniti dall'Osservatorio Omi emerge che il valore della particella coltivata a uliveto avrà un valore medio di 23.602,00 €/Ha mentre di 19.892,00 €/mq per il seminativo arborato.

(*Allegato A5*).

**LOTTO 6:** Poiché queste aree sono abbandonate ricadono in zona urbana si stima come il più probabile valore di mercato sia pari a € 38,00 per ogni metro quadrato di superficie.

(*Allegato A6*).

- **VALORE LOTTO 1:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'appartamento posto in località Malmantile comune di Lastra a Signa (FI) via delle macine s.n.c., nel caso in cui le opere di semplice ristrutturazione fossero completate, risulta essere pari a  $(€ 1,254,44 \times 214,40 \text{ m}^2) = € 268.450,00$  (*duecentosessantottomilaquattrocentocinquanta/00*); a tale valore si sottraggono le spese necessarie a completare l'immobile per renderlo nelle medesime condizioni di manutenzione degli immobili per i quali si sono ricavati i valori medi unitari al metro quadrato, quindi si sottraggono le spese necessarie stimate



in € **131.158,50** ottenendo così il più probabile valore di mercato alle condizioni attuali che risulta essere pari a  $(€ 268.450,00 - € 131.158,50) = € 137.291,50$  (*centotrentasettemiladuecentonovantuno/50*).

- **VALORE LOTTO 2:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'appartamento posto in località Signa(FI) via Guglielmo Marconi civico 26, risulta essere pari a  $(€ 1.169,11 \times 166 \text{ m}^2) = € 194.072,00$  (*centonovantaquattromilasettantadue/00*).

- **VALORE LOTTO 2 BIS:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato nel caso di della quota complessiva pari a 1/2 dei locali sgombero posti in località Signa (FI) via Guglielmo Marconi civico 26, risulta essere pari a  $(€ 527,88 \times 41 \text{ m}^2 \times 1/2) = € 21.643,00 / 2 = 10.821,50$  (*diecimilaottocentoventuno/50*).

- **VALORE LOTTO 3:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'appartamento posto in Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 43, 45, risulta essere pari a  $(€ 966,45 \times 248 \text{ m}^2) = € 239.680$  (*duecentotrentanove-milaseicentottanta/00*); a tale valore si sottraggono le spese necessarie a portarlo nelle condizioni normali di manutenzione come gli immobili per i quali si sono ricavati i valori medi unitari al metro quadrato, quindi si sottraggono le spese necessarie stimate in € **94.787,00** ottenendo così il più probabile valore di mercato alle condizioni attuali che risulta essere pari a  $(€ 239.680,00 - € 94.787,00) = € 144.893,00$  (*centoquarantaquattromilaottocentonovantatre/00*).

- **VALORE LOTTO 4:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'appartamento posto in Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 43, 45, risulta essere pari a  $(€ 313,96 \times 32 \text{ m}^2) = € 10.047,00$  (*diecimilaquarantasette/00*).



- **VALORE LOTTO 5:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dei terreni posto in Montelupo Fiorentino (FI) lungo via Giordano Bruno e via Villa Mannelli, risulta essere pari alla somma tra le distinte porzioni catastali di ciascun appezzamento di terreno ovvero la particella 1177 sarà pari alla somma tra (€ 2,36 X 2.588 m<sup>2</sup>) = € 6.108,00 (*seimilacentotto/00*) e (1,98 x 3.592,00) = € 7.112,00 (*settemilacentododici/00*), la particella 1176 (2,36 x 1.102) = € 2.601,00 (*duemilaseicentouno/00*) e (2,36 x 438) = € 1.034,00, oltre la particella 1178 (2,36 x 736) = € 1.801,00 (*milleottocentouno*) e (1,98 x 107) = € 212,00 (*duecentododici/00*); la somma tra le varie porzioni ammonta a € **18.868,00** (*diciottomilaottocentosessantaotto/00*).

- **VALORE LOTTO 6:** Per quanto sopra il più probabile valore di mercato dei terreni posto in Lastra a Signa (FI) lungo via Vecchia Pisana, risulta essere pari a € 38,00 X 350 m<sup>2</sup>) = € **13.300,00** (*tredicimilatrecento/00*).

**II) PREZZO BASE D'ASTA** \_\_\_\_\_

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene equo applicare una riduzione in ragione del **10%** del valore per ciascun Lotto stimato:

**LOTTO 1** \_\_\_\_\_ Piena proprietà \_\_\_\_\_

**VALORE : €137.291,50** (*centotrentasettemiladuecentonovantuno/50*)

**RIDUZIONE 10%: 13.729,15** (*tredicimilasettecentoventinove,15*)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 123.562,35** (*centoventitremilacinquecentosessantadue/35*)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

**LOTTO 2** \_\_\_\_\_ Piena proprietà \_\_\_\_\_

**VALORE : €194.072,00** (*centonovantaquattromilasettantadue/00*)



RIDUZIONE 10%: € 19.407,20 (diciannovemilaquattrocentosette/20)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 174.664,80** (centosettantaquattromilaseicentosessantaquattro/80)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

LOTTO 2 BIS Quota 1/2 \_\_\_\_\_

VALORE : € 10.821,50 (diecimilaottocentoventuno/50).

RIDUZIONE 10%: € 1.082,15 (milleottantadue/15)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 9.739,35** (novemilasettecentotrentanove/35)

LOTTO 3 Quota 60/120 \_\_\_\_\_

VALORE TOTALE: € 144.893,00 (centoquarantaquattromilaottocentonovantatre/00)

Valore Quota 60/120: 72.446,50 (settantaduemilaquattrocentoquarantasei/50)

RIDUZIONE 10%: € 7.244,65 (settemilaquarantaquattro/65)

**PREZZO BASE D'ASTA 60/120: € 65.201,85** (sessantacinquemiladuecentouno/85)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

LOTTO 4 Quota 60/120 \_\_\_\_\_

VALORE TOTALE: €10.047,00 (diecimilaquarantasette/00)

Valore Quota 60/120: €5.023,5 (cinquemilaventitre/50)

RIDUZIONE 10%: € 502,35 (cinquecentodue/35)

**PREZZO BASE D'ASTA 60/120: € 4.521,15** (quattromilacinquarcentoventuno/15)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

LOTTO 5 Piena proprietà \_\_\_\_\_

VALORE : € 18.868,00 (diciottomilaottocentosessantaotto/00)

RIDUZIONE 10%: 1.886,8 (milleottocentoottantasei/80)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 16.981,2** (sedicimanovecentottantuno/20)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.



LOTTO 6 Piena proprietà

VALORE : € 13,300,00 (tredicimiltrecento/00)

RIDUZIONE 10%: 1.330,00 (milletrecentotrenta/00)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 11.970,00 (undicimilanovecentosettanta/00)**

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

**12) PRECISAZIONI IN MERITO ALL'APPETIBILITÀ** \_\_\_\_\_

Non si rilevano circostanze che possano limitare l'appetibilità dei beni compresi nel Lotto 1, 2, 5, 6, altresì si precisa che il bene del Lotto 3 e Lotto 4 sono quota di proprietà e per questi si segnala l'impossibilità e/o la non convenienza fisica per procedere ad una loro eventuale suddivisione fisica, il Lotto 2 BIS é una quota del 50% di proprietà.

**13) RIEPILOGO GENERALE** \_\_\_\_\_

**LOTTO 1:** Piena proprietà

Piena proprietà di fabbricato uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno, primo e sottotetto di un edificio unifamiliare posto nel comune di Lastra a Signa (FI) località Malmantile, via delle Macine s.n.c., sono pertinenze esclusiva dell'unità immobiliare una corte ed un locale lavanderia. Il bene risulta così composto e articolato: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, w.c. sottoscala oltre disimpegno, quattro camere ed un bagno al piano primo oltre altri servizio igienico nel sottotetto del secondo piano secondo, sono pertinenze esclusive una corte terga ed un resede posto lungo strada prospiciente l'ingresso, il tutto per una superficie commerciale di circa 214 metri quadrati.

Il bene si trova allo stato grezzo a seguito della sospensione del maggio 2013 degli interventi di ristrutturazione con frazionamento iniziati con pratica edilizia D.I.A.



del 2011, il bene si trova privo di intonaci di impianti idrico elettrico e termo sanitario oltre che di finestre e porte interne.

*Confini:* porzione di fabbricato contraddistinto dal subalterno 210 e con accesso da via Fonda, porzione di fabbricato contraddistinto dal subalterno 208 via delle Macine.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Latra a Signa (FI), Foglio 26, Particella 40, Sub. 209, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 207 m<sup>2</sup>, Rendita € 809,55, Via delle Macine 38, piano terreno, primo.

**VALORE : €137.291,50** (*centotrentasettemiladuecentonovantuno/50*)

RIDUZIONE 10%: 13.729,15 (*tredicimilasettecentoventinove,15*)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 123.562,35** (*centoventitremilacinquecentosessantadue/35*)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

**LOTTO 2:** Piena proprietà

Piena proprietà di locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno rialzato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, é pertinenze esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto un locale autorimessa posto al piano seminterrato.

*Confini civile abitazione:* resede a comune (sub. 500) su due lati resede frontale e laterale non colpiti dal presente procedimento (sub. 202 e 203).

*Confini autorimessa:* altri locali di sgombero colpiti dalla procedura (sub. 211 e scannafosso su due lati (sub. 501).

*Confini locali sgombero:* scannafosso su più lati, autorimessa (sub. 210 e 208).



*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 205, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 172 m<sup>2</sup>, Rendita € 654,61, Via Guglielmo Marconi 26, piano terreno.

*Identificativi catastali autorimessa:* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 207, Categoria C/6, Classe 7, Superficie Catastale Totale 54 m<sup>2</sup>, Rendita € 172,08, Via Guglielmo Marconi 26, piano seminterrato.

**VALORE : €194.072,00** (*centonovantaquattromilasettantadue/00*)

RIDUZIONE 10%: € 19.407,20 (*diciannovemilaquattrocentosette/20*)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 174.664,80** (*centosettantaquattromilaseicentosessantaquattro/80*)

**LOTTO 2 BIS: Quota 1/2** \_\_\_\_\_

Quota pari a 1/2 di locali sgombero posti al livello seminterrato di un edificio bifamiliare posto nel comune di Signa (FI) via delle Guglielmo Marconi 26, il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di 41 metri quadrati.

*Confini locali sgombero: scannafosso su più lati, autorimessa (sub. 207).*

*Identificativi catastali sgombero (sub. 209):* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 209, Categoria C/2, Classe 5, Superficie Catastale Totale 32 m<sup>2</sup>, Rendita € 52,99, Via Guglielmo Marconi 26, piano seminterrato.

*Identificativi catastali sgombero (sub. 211):* Catasto fabbricati del Comune di Signa (FI), Foglio 15, Particella 494, Sub. 211, Categoria C/2, Classe 5, Superficie Catastale Totale 35 m<sup>2</sup>, Rendita € 60,84, Via Guglielmo Marconi 26, piano seminterrato.



VALORE QUOTA. INTERA: € 21.643,00 (*ventunomilasecicentoquarantare/00*)

VALORE  $\frac{1}{2}$ : € 10.821,50 (*diecimilaottocentoventuno/50*).

RIDUZIONE 10%: € 1.082,15 (*milleottantadue/15*)

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 9.739,35 (*novemilasettecentotrentanove/35*)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

**LOTTO 3:** \_\_\_\_\_

Quota di proprietà pari a  $\frac{60}{120}$  di locale uso civile abitazione che si sviluppa del piano terreno e primo di un edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 43 e 45.

*Confini civile abitazione:* bottega civ. 47 (sub. 5) via del Corso su due lati.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 236, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 198 m<sup>2</sup>, Rendita € 604,25, Via della Torre 33 e 35, piano seminterrato e terreno. Si evidenzia che in visura catastale Vine riportato un toponimo diverso rispetto a quello corretto che risulta anche riportato correttamente nella planimetria catastale ovvero di via del Corso n. 43, 45.

VALORE TOTALE: € 144.893,00 (*centoquarantaquattromilaottocentonovantatre/00*)

Valore Quota  $\frac{60}{120}$ : 72.446,50 (*settantaduemilaquattrocentoquarantasei/50*)

RIDUZIONE 10%: € 7.244,65 (*settemilaquarantaquattro/65*)

**PREZZO BASE D'ASTA  $\frac{60}{120}$ :** € 65.201,85 (*sessantacinquemiladuecentouno/85*)

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

**LOTTO 4:** \_\_\_\_\_



Quota di proprietà pari a  $\frac{60}{120}$  di locale bottega (uso magazzino) che si sviluppa del piano terreno ed é porzione di un più ampio edificio di vetusta costruzione posto nel comune di Montelupo Fiorentino (FI) via del Corso civico 47.

*Confini bottega:* civile abitazione civ. 45 (sub. 3) via del Corso su due lati.

*Identificativi catastali civile abitazione:* Catasto fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 236, Sub. 5, Categoria C/1, Classe 4, Superficie Catastale Totale 198 m<sup>2</sup>, Rendita € 443,12 Via del Corso 47, piano terreno.

**VALORE TOTALE: €10.047,00** (*diecimilaquarantasette/00*)

Valore Quota  $\frac{60}{120}$ : €5.023,5 (*cinquemilaventitre/50*)

RIDUZIONE 10%: € 502,35 (*cinquecentodue/35*)

**PREZZO BASE D'ASTA  $\frac{60}{120}$ : € 4.521,15** (*quattromilacinquarcentoventuno/15*)

**LOTTO 5:** \_\_\_\_\_

Piena proprietà di tre appezzamenti di terreno agricolo adiacenti ed a giacitura pianeggiante per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 8.590 ubicati in Montelupo Fiorentino (FI) e disposti lungo via Giordano Bruno e via della Villa Mannelli;

*Confini uliveto/frutteto (p.lla 1176):* resede pertinenziale mappale numero 1441, appezzamenti compresi nel medesimo lotto particella n. 1178 e 1177, via Giordano Bruno.

*Identificativi catastali uliveto/frutteto (p.lla 1176):* Catasto terreni del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 1176, particella divisa in due porzioni per un totale di superficie 1.540 m<sup>2</sup> di cui 1.102 m<sup>2</sup> uliveto classe 2 e 438 m<sup>2</sup> di frutteto classe U, redditi complessivi: domenicale € 9,72 e agrario 6,80.



*Confini uliveto (p.lla 1177):* particelle comprese nel medesimo lotto contraddistinte dal mappale numero 1176 e 1178, via della villa Mannelli e via Giordano Bruno.

*Identificativi catastali uliveto/seminativo arborato (p.lla 1177):* Catasto terreni del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 1177, particella divisa in due porzioni per un totale di superficie 6.180 m<sup>2</sup> di cui 2.588 m<sup>2</sup> uliveto classe 2 e 3.592 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 1, redditi complessivi: domenicale € 27,70 e agrario 21,93.

*Confini uliveto (p.lla 1178):* resede pertinenziale mappale numero 1441, appezzamenti compresi del medesimo lotto particella n. 1178 e 1177.

*Identificativi catastali uliveto/seminativo arborato (p.lla 1178):* Catasto terreni del Comune di Montelupo Fiorentino (FI), Foglio 9, Particella 1178, particella divisa in due porzioni per un totale di superficie 870 m<sup>2</sup> di cui 763 m<sup>2</sup> uliveto classe 2 e 107 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 1, redditi complessivi: domenicale complessivo € 2,49 e agrario 2,77.

**VALORE : € 18.868,00 (diciottomilaottocentosessantaotto/00)**

**RIDUZIONE 10%: 1.886,8 (milleottocentoottantasei/80)**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 16.981,2 (sedicimanovecentottantuno/20)**

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

**LOTTO 6:** \_\_\_\_\_

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno agricolo adiacenti ed a giacitura pianeggiante per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 350 ubicati in Lastra a Signa (FI) e disposti lungo via Vecchia Pisana.



*Confini seminativo arborato (p.lla 506):* resede pertinenziale mappale numero 30, resede pertinenziale particella 505 altra particella numero 508 compresa nel medesimo lotto.

*Identificativi catastali uliveto/frutteto (p.lla 506):* Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 26, Particella 506, superficie 175 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 2, redditi: domenicale € 0,95 e agrario 0,41.

*Confini seminativo arborato (p.lla 508):* resede pertinenziale mappale numero 28, resede pertinenziale particella 591 altra particella numero 506 compresa nel medesimo lotto.

*Identificativi catastali uliveto/frutteto (p.lla 508):* Catasto terreni del Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 26, Particella 508, superficie 175 m<sup>2</sup> di seminativo arborato classe 2, redditi: domenicale € 0,95 e agrario 0,41.

**VALORE : € 13,300,00 (tredicimiltrecento/00)**

**RIDUZIONE 10%: 1.330,00 (milletrecentotrenta/00)**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 11.970,00 (undicimilanovecentosettanta/00)**

Il bene in questione essendo di proprietà di privato non é soggetto a I.V.A.

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra il sottoscritto C.T.U., ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per fornire ove necessario qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con osservanza,

Il C.T.U.

Geom. Lorenzo Braschi

*Firenze, lì 18/04/2024 (correzione perizia depositata)*



*Allegati*: Documentazioni fotografiche; Elaborati catastali; Schede di valutazione (*Allegato A123456-A2Bis*); Documentazione edilizia (*Allegato B*); Documentazione Ipotecaria (*Allegato C*); *CDU*.

