

TRIBUNALE DI FIRENZE

Pro. n. 76/2024 R.G. – ESECUZIONE IMMOBILIARE

//

G. E. Dr.ssa Francesca Romana BISEGNA

Udienza 29/10/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Grazzini nato a FIRENZE il 03/11/1952, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di FIRENZE n.2146 e dei Consulenti del Tribunale di FIRENZE con studio professionale in FIRENZE, via dell'Arcolaio 44dD - TM +39 335 618 2646. E-mail: alessandro.grazzini@pec.architettifirenze.it,; avendo prestato giuramento di rito in data 29/04/2024, provvede a redigere la presente relazione di consulenza d'ufficio per rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore Dr.ssa Francesca Romana BISEGNA.

Premessa:

Dopo avere esaminati i documenti depositati, effettuata la comunicazione di rito alle parti presso il relativo e domicilio indicato in atti mediante raccomandata ar. ROL202406000235135 del 21/06/2024, nonché posta certificata del 25/06/2024 con ricevuta di consegna, Message ID: opec21023.20240625191534.283285.526.1.56@pec.aruba.it del 25/06/2024 dove, sentito l'ISVEG di VINCI, veniva indicata la data e l'ora del sopralluogo all'immobile, nonché l'elenco dei documenti eventualmente da produrre.



Il sottoscritto si recava alla data indicata: 16/07/2024, alla presenza del custode nominato ISVEG VINCI, del titolare dell'azienda agricola *** *** e del suo tecnico di fiducia geom. *** ***, presso l'immobile di cui al presente procedimento, posto in VINCI (FI) via DI TIGLIANO n.c. 5. Alle ore 9,30 si procedeva con le operazioni peritali di sopralluogo per la verifica della consistenza e dello stato di manutenzione delle finiture e degli impianti delle unità immobiliari e dei terreni oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

1) L'unità immobiliare facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione, ristrutturata e ampliata nel 1979, posto in Vinci via Tigliano n.c. 50/a. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci. L'unità immobiliare ad uso residenziale è agibile e presenta finiture, infissi interni ed esterni e impianti di qualità media in normale stato di manutenzione. Si procede alla misurazione degli ambienti per le necessarie verifiche dimensionali, nonché agli accertamenti relativi allo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale e smaltimento acque reflue con autorizzazione alla scarico; elettrico in tubazioni corrugate sottotraccia con conduttori a cordicella sfilabili e apparecchi modulari da incasso anche esterni, dotato di quadretto di comando di zona potenza kw 3,00 monofase e trifase per i macchinari agricoli; riscaldamento con generatore alimentato con gas liquido del 2011 e radiatori in ghisa dotati di valvola termostatica e termostato



ambiente al piano terra. Gli impianti sono funzionanti ma sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare, costituita da tre piani fuori terra, oltre locale cantina al piano interrato, porzione di più ampio manufatto edilizio libero su tre lati costruzione da terra a tetto. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica. A completamento dei rilievi sono stata scattate numerose foto istantanee da vari punti di ripresa per documentare le consistenze, lo stato delle finiture e delle dotazioni a servizio della unità immobiliare e del fabbricato di cui fanno parte anche i seguenti annessi pertinenziali: locale cantina posto al piano terra con accesso dal resede pertinenziale e locale rimessa per e macchine agricole posto al piano seminterrato con accesso dal resede pertinenziale. Le planimetrie catastali di entrambe le unità immobiliari non sono conformi allo stato di fatto. Il resede pertinenziale esclusivo è munito di recensione e cancello d'ingresso, non automatizzato, su cui insistono due manufatti in prefabbricato apparentemente sprovvisti di titolo abitativo nonché un locale interrato ricavato nel terrapieno che fronteggia la facciata est del fabbricato libero su tre lati.

2) L'unità immobiliare facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione, ristrutturata nel 2012, posto in Vinci (FI) via Tigliano n.c. 8. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci. L'unità



immobiliare ad uso magazzino presenta finiture interne al grezzo, infissi esterni in pessimo stato di manutenzione. Attualmente parzialmente agibile, con impianto elettrico ed idrico muniti di allacciamento alle reti infrastrutturali, ma non funzionanti, è munita di porta d'accesso con serratura. Si procede alla misurazione degli ambienti per le necessarie verifiche dimensionali, nonché agli accertamenti relativi allo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale; elettrico è presente misuratore di consumo non attivo. Gli impianti funzionanti non sono provvisti delle necessarie certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre soppalco, porzione di più ampio manufatto edilizio libero su due lati costruzione da terra a tetto non è dotata di recede pertinenziale esclusivo. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica. A completamento dei rilievi sono state scattate numerose foto istantanee da vari punti di ripresa per documentare le consistenze, lo stato delle finiture e delle dotazioni a servizio della unità immobiliare e del fabbricato di cui fanno parte.

3) L'unità immobiliare occupa quasi interamente un piccolo agglomerato edilizio costituente una villa padronale il cui originario impianto dovrebbe risalire al 1600, parzialmente ristrutturata nel 2010, posta in Vinci via Tigliano n.c. 55-57. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle dimore padronali presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci. L'unità



immobiliare ad uso residenziale (villa padronale con annessi pertinenziali) presenta finiture esterne e tetto in buono stato di manutenzione, interne solo al grezzo, infissi esterni al piano terra in pessimo stato di manutenzione, mancanti ai piani superiori . Attualmente parzialmente agibile, con impianto elettrico ed idrico muniti di allacciamento alle reti infrastrutturali ma non funzionanti è munita di porte d'accesso con serratura. Si procede alla misurazione degli ambienti per le necessarie verifiche dimensionali, nonché agli accertamenti relativi allo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale e di smaltimento acque reflue con autorizzazione allo scarico; elettrico è presente il solo nel locale ad uso cantina. Gli impianti funzionanti non sono provvisti delle necessarie certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre piano soffitte, è porzione di più ampio manufatto edilizio, libera su tre lati da terra a tetto è dotata di resede pertinenziale in parte gravato da servitù di passo a favore dei confinanti. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica. A completamento dei rilievi sono stata scattate numerose foto istantanee da vari punti di ripresa per documentare le consistenze, lo stato delle finiture e delle dotazioni a servizio della unità immobiliare e del fabbricato di cui fanno parte.

4) Unità immobiliare collabente posta in Vinci via Tigliano s. n.c. In prossimità della villa padronale sopra descritta e di cui è stato possibile rilevare solo la platea di fondazione e l'impianto di partenza delle murature perimetrali. La restante parte è stata demolita mentre veniva ricostruito il



preesistente annesso agricolo, perché le opere erano sprovviste di titolo abilitativo. Le misurazioni eseguite hanno confermato la consistenza della superficie in pianta dell'immobile come riportato nella planimetria catastale depositata. A completamento dei rilievi sono stata scattate numerose foto istantanee da vari punti di ripresa per documentare le consistenze,

5) Unità immobiliare fittizia, ente urbano, posta in Vinci via Tigliano s. n.c. in prossimità della villa padronale sopra descritta confinante su più lati con il resede pertinenziale e costituita da semplice platea di calcestruzzo. Le misurazioni eseguite hanno confermato la consistenza della superficie in pianta dell'immobile come riportato nella planimetria catastale depositata. A completamento dei rilievi sono stata scattate numerose foto istantanee da vari punti di ripresa per documentare le consistenze,

6) Sono state poi verificate le consistenze e le qualità colturali di tutti gli appezzamenti di terreno sottoposti alla presente procedura esecutiva riscontrandone la sostanziale conformità con quelle indicate nella documentazione catastale, nonché a mezzo sovrapposizione cartografica e aerofotografia.

Le operazioni peritali di sopralluogo sono terminate alle ore 12,00.

Le operazioni peritali di verifica di conformità edilizia e urbanistica dell'immobile sono state eseguite con la collaborazione del tecnico dell'esecutato presso l'archivio pratiche del Comune di Vinci. Dal confronto tra gli elaborati grafici depositati presso le PP.AA. Nonché con la rappresentazione depositata presso l'Ufficio del Catasto Fabbricato con le risultanze rilevate nel corso del sopralluogo ai beni immobili si sono evidenziate alcune difformità e/o opere abusive.



Risposta ai quesiti:

LOTTO 1

1 L'unità immobiliare facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione (ante 1967), ristrutturata e ampliata nel 1979, posto in Vinci via Tigliano n.c. 50/a. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci.

L'unità immobiliare, costituita da tre piani fuori terra, oltre locale cantina al piano interrato, porzione di più ampio manufatto edilizio, libera su tre lati, costruzione da terra a tetto. A servizio della unità immobiliare vi sono anche i seguenti annessi pertinenziali: locale deposito-cantina posto al piano terra con accesso dal resede pertinenziale e locale rimessa per macchine agricole posto al piano seminterrato sempre con accesso dal resede pertinenziale. Il resede pertinenziale esclusivo è munito di recinzione con cancello d'ingresso, non automatizzato, Sul resede insistono due manufatti un prefabbricato risultato sprovvisto di titolo abitativo e un locale interrato ricavato nel terrapieno che fronteggia la facciata est del fabbricato.

- a) Abitazione al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 8. Classamento: Rendita: Euro 1.789,52 - Zona censuaria U, Categoria A/7 (Villette), Classe 6, Consistenza 10,5 vani. Dati di superficie: Totale 247 mq. Escluse aree scoperte 246 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 50A. Piano S1 – T – 1 - 2. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE del 02/05/1994 in atti dal 16/04/1996 FRAZIONAMENTO - ISTANZA N.13326/95-COLLEGATI I PROT.LLI 36746/36747/94 (n. 36745/1994).



- b) Deposito al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 7. Classamento: Rendita: Euro 40,49 - Zona censuaria U, Categoria C/2 (Magazzino-deposito), Classe 2, Consistenza 14 mq. Dati di superficie: Totale 14 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 5. Piano T. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE del 02/05/1994 in atti dal 16/04/1996 FRAZIONAMENTO - ISTANZA N.13326/95-COLLEGATI I PROT.LLI 36746/36747/94 (n. 36745/1994).

- c) Rimessa al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 6. Classamento: Rendita: Euro 178,18 - Zona censuaria U, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 6, Consistenza 30 mq. Dati di superficie: Totale 30 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano S1. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE del 02/05/1994 in atti dal 16/04/1996 FRAZIONAMENTO - ISTANZA N.13326/95-COLLEGATI I PROT.LLI 36746/36747/94 (n. 36745/1994).

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** * Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

3 Le unità immobiliari di cui al LOTTO 1. oggetto della procedura in oggetto, sono pervenute all'esecutato *** *** in dipendenza della successione a Nata il a VINCI (FI) Codice fiscale deceduta il 07/05/2021 (denuncia del 18/08/2021 Numero di



repertorio FIRENZE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA)
trascritta n. del del 23/08/2021 *Alla de cuius

gli immobili erano pervenuti:

- in parte per 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà in dipendenza della successione a nato a Vinei il deceduto il 31/01/1973 (denunzia n. 38 vol. 384 uff. reg. di Empoli) trascritta n. del 02/08/1973.

Si segnala accettazione espressa di eredità e divisione notaio Giacobbe trascritto nn 1630/1409 del 06/02/1978 col quale veniva a cessare la comunione con ;

-in parte per 1/3 di usufrutto giusta atto di donazione del 04/06/2001 Numero di repertorio 43574 Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 9569/5962 del 18/06/2001 da potere di Nata il 30/03/1921 a FIRENZE (FI) Codice fiscale .

4 L'unità abitativa facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione, ristrutturata nel 1999, posto in Vinci via Tigliano n.c. 50/a. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal quale centro dista circa 4 km (10 min in auto). L'unità immobiliare ad uso residenziale è agibile e presenta finiture, infissi interni ed esterni e impianti di qualità media in normale stato di manutenzione. Dotata di impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale e smaltimento acque reflue con autorizzazione alla scarico; elettrico in tubazioni corrugate sottotraccia con



conduttori a cordicella sfilabili e apparecchi modulari da incasso anche esterni, dotato di quadretto di comando di zona potenza kw 3,00 monofase e trifase per i macchinari agricoli; riscaldamento con generatore alimentato con gas liquido del 2011 e radiatori in ghisa dotati di valvola termostatica con termostato ambiente installato al piano terra. Gli impianti sono funzionanti ma sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare, costituita da tre piani fuori terra, oltre locale cantina al piano interrato, risulta dotata anche dei seguenti annessi pertinenziali: locale cantina posto al piano terra con accesso dal resede pertinenziale e locale rimessa per e macchine agricole posto al piano seminterrato con accesso dal resede pertinenziale. Il resede pertinenziale esclusivo è munito di recinzione con cancello d'ingresso, non automatizzato,

a) Abitazione: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 8. Costituita da: al piano terra con accesso dal resede pertinenziale ingresso, cucina, disimpegno vano scala per accesso ai piani superiori e sottoscala, due locali abitabili, piccolo disimpegno per accesso alla cantina posta al piano interrato, locale di sbratto e servizio igienico; al piano primo disimpegno vano scala, soggiorno doppio, due camere e servizio igienico oltre piccolo terrazzo; al piano secondo-sottotetto piccolo disimpegno, due ripostigli e due soffitte. L'unità immobiliare è libera su tre lati da terra a tetto dal resede pertinenziale con superficie pari a mq. 672. Consistenza mq. 280 utili lordi pari a mq. 295 convenzionali comprese le dotazioni delle superfici esterne.

b) Deposito: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 7. Costituito da un unico vano con accesso dal resede pertinenziale. Consistenza mq, 24 utili lordi pari a 12 mq. Convenzionali.



c) Rimessa al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 6. Costituito da un vano, rimessa, da cui si accede ad un locale cantina realizzato in data incerta in assenza di titolo edilizio. Consistenza rimessa mq. 30 utili lordi pari a mq. 18 convenzionali.

d) Resede pertinenziale al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404. Ente urbano con sistemazioni e viabilità lastricata, terreno completamente recintato con pali metallici e rete a maglia sciolta sul quale insistono manufatti realizzati in terrapieno e in prefabbricato in assenza di titolo edilizio, che non sono stati considerati ai fine della determinazione della consistenza totale dell'immobile. Consistenza resede mq. 672 utili lordi pari a mq. 50 convenzionali.

5 Le unità immobiliari sono come risulta dalla descrizione, porzione di più ampio edificio, al momento del sopralluogo sono risultate utilizzate e occupate da elementi d'arredo di vario genere per uso residenziale e per l'attività dell'azienda agricola, sono quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.

6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

- 1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.
- 2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788



UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio 5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di ***** .Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** ** Nato il VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010 Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) — VIAIV NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato il VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE DI IPOTECA ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.

ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA NATTA 53 A carico di ***** Sede) Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.



ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di
repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede
EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto
EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** *** Nato il a
VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale €
25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019
Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI
A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345
Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro
DEBITORE IPOTECARIO *** *** Nato il a VINCI (FI)
Codice fiscale *****. Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata
12 anni.

8 Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente
perizia fa parte non risultano spese straordinarie da sostenere e importi
condominiali non pagati.

9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio
1985 n. 47 si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità
immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio,
è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Trattasi di un fabbricato originariamente ad uso abitazione rurale e
annessi, ampliato con Concessione Edilizia n. 127 del 1979 e successivamente
sanato per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed interne, con
Concessione in Sanatoria n. 220 del 1979 e successivo rilascio di Certificato



di Abitabilità n. 127 del 1997. In difformità a tale titolo edilizio è stata rilevata la realizzazione di un piccolo servizio igienico in luogo del previsto ripostiglio posto al piano terra sotto il terrazzo con accesso dal piano primo dell'abitazione. Ulteriore difformità è stata rilevata rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto allegati alla DIA n. 127 del 2004 e consistente nell'apertura di un vano di passo tra il locale rimessa posto al piano seminterrato e il vano originariamente previsto come intercapedine, ricavato dall'innalzamento della quota del solaio di piano del soprastante magazzino-deposito e ora utilizzato come cantina.

Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse ulteriori difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita risultano difformità dallo stato legittimo:

- Certificazioni:

L'unità immobiliare è provvista di Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare ad uso residenziale necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Ai fini dell'ottenimento della piena legittimità delle unità immobiliari necessiterà inoltrare apposite istanze di Accertamento di Conformità Edilizia per sanare, ove possibile o prevedere la rimessa in pristino ove l'istanza non potesse venire accolta. Necessita inoltre prevedere l'aggiornamento delle tre planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati, acquisire



regolari Certificazioni degli impianti tecnologici e l'APE (Attestazione Prestazione Energetica) dell'unità abitativa. Dovranno inoltre essere rimosse dal resede le installazioni prefabbricate abusivamente collocate su tale area e resi inaccessibili i vani attualmente presenti in terrapieno.

Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri concessori, adeguamenti impianti e relative certificazioni € 25,000,00= (venticinquemila/00 Euro).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e



viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI	=	Valore di mercato
Vm	=	Valore medio per unità di superficie
Sup.	=	Superficie commerciale convenzionale totale
Ci	=	Prodotto dei coefficienti di zona, uso, stato e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2023 da € 1.550,00= (millecinquecentocinquanta/00) a € 2.300,00= (duemilatrecento/00) per villini o simili e da € 950,00= (novecentocinquanta/00) a € 1.400,00= (millequattrocento/00) per locali ad uso produttivo.

Lotto Unico)

Costituito dai Subalterni 6-7-8 unità immobiliari censite alla Particella 404 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI avente una Superficie utile lorda, calcolata al netto delle muature perimetrali esterne pari a mq. 330,00= oltre mq. 672,00 di superficie esterna pertinenziale (metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD) pari a mq. 325,00= di superficie convenzionale commerciale

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche



pari a 0,65 = (posizione 0,90 x 0,90 forma x 0,80 manutenzione)

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._367.000,00= (trecentosessantasettemila/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._330.000,00= (trecentotrentamila/00= Euro).

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per le unità immobiliari identificate dai Subalterni 6-7-8 della particella 404 del foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI pari a € 330.000,00= (trecentotrentamila/00Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta mediamente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di unità immobiliare ad uso residenziale con annesse pertinenza ad uso magazzino-deposito e rimessa;
- b) di unità immobiliare da considerare libera;
- c) di unità immobiliare sprovvista di terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle



correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio edificio posto in Comune di VINCI (FI) con accesso dal numero civico 50A della via Tigliano, si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

Lotto Unico

- **a) Abitazione al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 8. Classamento: Rendita: Euro 1.789,52 - Zona censuaria U, Categoria A/7 (Villette), Classe 6, Consistenza 10,5 vani. Dati di superficie: Totale 247 mq. Escluse aree scoperte 246 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 50A. Piano S1 – T – 1 - 2.**
- **b) Deposito al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 7. Classamento: Rendita: Euro 40,49 - Zona censuaria U, Categoria C/2 (Magazzino-deposito), Classe 2, Consistenza 14 mq. Dati di superficie: Totale 14 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 5. Piano T.**
- **c) Rimessa al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 6. Classamento: Rendita: Euro 178,18 - Zona censuaria U, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 6, Consistenza 30 mq. Dati di superficie: Totale 30 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano S1.**

Valore di Mercato dell'unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._367.000,00= (trecentosessantasettemila/00=Euro);

Prezzo a base d'asta per le unità immobiliari identificate dai Subalterni 6-7-8 della particella 404 del foglio di mappa 5 del Catasto



Fabbricati del Comune di VINCI pari a € 330.000,00=
(trecentotrentamila/00Euro).

Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri
concessori, adeguamenti impianti e relative certificazioni € 25,000,00=
(venticinquemila/00 Euro).

L'unità immobiliare è da considerare libera.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Alessandro Grazzini)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L01



LOTTO 2

1 L'unità immobiliare facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione (ante 1967), parzialmente ristrutturata nel 2012, posto in Vinci via Tigliano n.c. 8. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci.

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre soppalco, porzione di più ampio manufatto edilizio libero su due lati costruzione da terra a tetto non è dotata di resede pertinenziale esclusivo.

- a) Magazzino-deposito al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 645 Subalterno _ . Classamento: Rendita: Euro 109,90 - Zona censuaria U, Categoria C/2 (magazzino-deposito), Classe 2, Consistenza 38 mq. Dati di superficie: Totale 38 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 8. Piano T – 1. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2013 Pratica n. FI0271558 in atti dal 21/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 130781.1/2013) con precedente COSTITUZIONE del 21/11/2012 Pratica n. FI0282277 in atti dal 21/11/2012 COSTITUZIONE (n. 3771.1/2012).

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR} Codice fiscale *****
CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale



*****.

3 L'unità immobiliare di cui al LOTTO 2, oggetto della procedura in oggetto, è pervenute all'esecutato *** *** in dipendenza della successione a _____ Nata il

a VINCI (FI) Codice fiscale _____
deceduta il 07/05/2021 (denuncia del 18/08/2021 Numero di repertorio 368748/88888/21 FIRENZE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA) trascritta n. _____ del del 23/08/2021 *Alla de cuius

gli immobili erano pervenuti:

- in parte per 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà in dipendenza della successione a _____ nato a Vinei il _____ deceduto il 31/01/1973 (denuncia n. 38 vol. 384 uff. reg. di Empoli) trascritta n. _____ del 02/08/1973.

Si segnala accettazione espressa di eredità e divisione notaio Giacobbe trascritto nn 1630/1409 del 06/02/1978 col quale veniva a cessare la comunione con _____

- in parte per 1/3 di usufrutto giusta atto di donazione del 04/06/2001 Numero di repertorio 43574 Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 9569/5962 del 18/06/2001 da potere di _____ Nata il

a FIRENZE (FI) Codice fiscale _____ .

4 L'unità abitativa facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione, parzialmente ristrutturata nel 2012, posto in Vinci via Tigliano n.c. 8. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno



parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal quale centro dista circa 4 km (10 min in auto). L'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito è parzialmente agibile presenta finiture interne al grezzo, infissi esterni in pessimo stato di manutenzione, con impianto elettrico ed idrico muniti di allacciamento alle reti infrastrutturali ma non funzionanti; la porta d'accesso dotata di serratura. In buono stato di manutenzione le finiture esterne. Per l'impianto elettrico elettrico è presente misuratore di consumo non attivato. Gli impianti non funzionanti e sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre soppalco, porzione di più ampio manufatto edilizio libero su due lati costruzione da terra a tetto non è dotata di resede pertinenziale esclusivo.

a) Magazzino-deposito: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 645 Subalterno _ . Costituita da: al piano terra con accesso dalla pubblica viabilità piccolo disimpegno vano scala per accesso ai piani superiori, locale deposito e sottoscala; al piano primo locale deposito dotato di soppalco. L'unità immobiliare è libera su due lati da terra a tetto con superficie catastale pari a mq. 38. Consistenza mq. 53,04 utili lordi pari a mq. 44,14 utili convenzionali.

5 L'unità immobiliare come risulta dalla descrizione, è porzione di più ampio edificio, e al momento del sopralluogo è risultata parzialmente utilizzata e occupata da materiale di vario genere per l'attività dell'azienda agricola, è quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.

6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.



2- Gravami di natura condominiale: nessuna

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio 5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di ***** .Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010 Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) — VIAIV NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE DI IPOTECA ***** Nato il 0 a VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.



ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di
repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO
DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio
ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA
NATTA 53 A carico di ***** Sede
Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.

ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di
repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede
EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto
EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** *** Nato il a
VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale €
25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019
Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI
A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345
Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro
DEBITORE IPOTECARIO *** *** Nato il a VINCI (FI)
Codice fiscale *****. Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata
12 anni.

8 Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente
perizia fa parte non risultano spese straordinarie da sostenere e importi
condominiali non pagati.



9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

L'unità immobiliare è stata oggetto di opere di manutenzione ordinaria ricomprese tra quelle classificabili in edilizia libera.

Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

- Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:

- Certificazioni:

L'unità immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Ai fini dell'ottenimento della piena legittimità delle unità immobiliari necessiterà inoltrare apposite istanze di Accertamento di Conformità Edilizia per sanare, ove possibile o prevedere la rimessa in pristino ove l'istanza non potesse venire accolta.

Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri concessori, adeguamenti impianti e relative certificazioni € 3,000,00= (tremila/00 Euro).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si



ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI	=	Valore di mercato
Vm	=	Valore medio per unità di superficie
Sup.	=	Superficie commerciale convenzionale totale



Ci = Prodotto dei coefficienti di zona, uso, stato e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2023 da € 1.550,00= (millecinquecentocinquanta/00) a € 2.300,00= (duemilatrecento/00) per villini o simili e da € 950,00= (novecentocinquanta/00) a € 1.400,00= (millequattrocento/00) per locali ad uso produttivo.

Lotto Unico)

Costituito da: unità immobiliare ad uso magazzini-deposito censito alla Particella 645 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI avente una Superficie utile lorda, calcolata al netto delle muature perimetrali esterne pari a mq. 53,00= (metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD) pari a mq. 44,00= di superficie convenzionale commerciale

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 0,48 = (posizione 0,90 x 0,90 forma x 0,60 manutenzione)

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 25.000,00= (venticinquemila/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in € 22.500,00= (ventiduemilacinquecento/00= Euro).



Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per 1 unità immobiliare ad uso magazzino-deposito censito alla Particella 645 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI pari a €. _22.500,00= (ventiduemilacinquecento/00= Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta mediamente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di unità immobiliare ad uso magazzino-deposito;
- b) di unità immobiliare da considerare libera;
- c) di unità immobiliare sprovvista di terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio edificio posto in Comune di VINCI (FI) con accesso dal numero civico 8 della via Tigliano, si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

Lotto Unico

- Magazzino-deposito al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 645 Subalterno _ . Classamento: Rendita: Euro 109,90 - Zona censuaria U, Categoria C/2 (magazzino-deposito), Classe 2, Consistenza 38 mq. Dati di superficie: Totale 38 mq. Indirizzo: VIA



TIGLIANO n. 8. Piano T – 1. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2013 Pratica n. FI0271558 in atti dal 21/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 130781.1/2013) con precedente COSTITUZIONE del 21/11/2012 Pratica n. FI0282277 in atti dal 21/11/2012 COSTITUZIONE (n. 3771.1/2012).

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._25.000,00= (venticinquemila/00=Euro);

Prezzo a base d'asta per l unità immobiliare ad uso magazzini-deposito censito alla Particella 645 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI pari a €._22.500,00= (ventiduemilacinquecento/00= Euro).

Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri concessori, adeguamenti impianti e relative certificazioni € 3,000,00= (tremila/00 Euro).

L'unità immobiliare è da considerare libera.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. ~~Alessandro~~ Grazzini)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L02



LOTTO 3

1 L'unità immobiliare occupa quasi interamente un piccolo agglomerato edilizio costituente una villa padronale il cui originario impianto dovrebbe risalire al 1600, parzialmente ristrutturata nel 2010, posta in Vinci via Tigliano n.c. 55-57. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle dimore padronali presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal quale centro dista circa 5 km (15 min in auto).

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre piano soffitte, è porzione di più ampio manufatto edilizio, libera su tre lati da terra a tetto è dotata di resede pertinenziale gravato da servitù di passo a favore dei confinanti.

- a) Abitazione al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 206 Subalterno 500_. Classamento: Rendita: Euro 852,15 - Zona censuaria U, Categoria A/4 (abitazioni popolari), Classe 3, Consistenza 11 vani. Dati di superficie: Totale 294 mq. Escluse aree scoperte mq. 294. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 55/57. Piano T – 1 - 2. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE del 21/03/2017 Pratica n. FI0040855 in atti dal 21/03/2017 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 10377.1/2017). Precedentemente FRAZIONAMENTO del 23/02/1999 in atti dal 23/02/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. L00312.1/1999)

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI



FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale *****
CONTRO *** *Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale
*****.

3 L'unità immobiliare di cui al LOTTO 3, oggetto della procedura in oggetto, è pervenuta all'esecutato *** *** in separazione dei beni gli immobile per la nuda proprietà, con atto di compravendita del 27/04/2009 Numero di repertorio Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 8830/5307 del 06/05/2009 da potere di *** *Nato il 03/09/1914 a VINCI (FI) Codice fiscale *****. Al venditore gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita Notaio Loris Giacobbe del 26/02/1953 rep. 871 trascritto il 25/03/1953 al n.114 da potere di L'usufruttuario sig. *** * e' deceduto il 29/10/2013.

4 L'unità immobiliare occupa quasi interamente un piccolo agglomerato edilizio costituente una villa padronale il cui originario impianto dovrebbe risalire al 1600, parzialmente ristrutturata nel 1999, posta in Vinci via Tigliano n.c. 55-57. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle dimore padronali presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal quale centro dista circa 5 km (15 min in auto). L'unità immobiliare ad uso residenziale (ex-villa padronale con annessi pertinenziali) presenta finiture esterne e tetto in buono stato di manutenzione in virtù della recente ristrutturazione: finiture interne solo al grezzo, infissi esterni al piano terra in pessimo stato di manutenzione, mancanti ai piani superiori . Attualmente non agibile con servizio igienico completamente smantellato e cucina non utilizzabile. Sono presenti al piano terra le porte d'accesso con serratura



funzionante. Gli impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale e di smaltimento acque reflue con autorizzazione allo scarico; elettrico è presente il solo nel locale ad uso cantina. Gli impianti, ove installati e funzionanti sono sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre piano soffitte, è porzione di più ampio manufatto edilizio, libera su tre lati da terra a tetto è dotata di resede pertinenziale gravato da servitù di passo a favore dei confinanti.

a) Abitazione: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 206 Subalterno 500_. Costituita da: al piano terra con accesso dal resede esclusivo ampio locale di sgombero (utilizzato come cantina) e cantina; ingresso padronale, cucina non utilizzabile (dotata di antico forno ora in disuso), ripostiglio, piccolo disimpegno vano scala per accesso ai piani superiori, locale ripostiglio al piano ammezzato; al piano primo ampio locale soggiorno, tre camere, disimpegno anti bagno e bagno-wc (completamente smantellati); al piano secondo (sottotetto) disimpegno con quattro ampie soffitte finestrate. L'unità immobiliare è libera su tre lati da terra a tetto con superficie catastale pari a mq. 294. Consistenza mq. 445 utili lordi oltre mq. 79 di resede esclusivo pari a mq. 336,30 utili convenzionali.

5 L'unità immobiliare è, come risulta dalla descrizione, porzione di più ampio edificio, al momento del sopralluogo è risultata parzialmente utilizzate e occupate da materiale di vario genere anche per l'attività dell'azienda agricola, sono quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.



6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

- 1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.
- 2- Gravami di natura condominiale: nessuna

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio 5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010 Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) — VIAIV NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato



il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE
DI IPOTECA ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale
***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.

ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di
repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO
DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio
ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA
NATTA 53 A carico di ***** Sede
Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.

ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di
repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede
EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto
EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** *** Nato il a
VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale €
25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019
Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI
A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345
Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro
DEBITORE IPOTECARIO *** *** Nato il a VINCI (FI)
Codice fiscale *****. Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata
12 anni.



8 Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte non risultano spese straordinarie da sostenere e importi condominiali non pagati.

9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Trattasi di un fabbricato originariamente ad uso abitazione rurale e annessi parzialmente ristrutturato con DIA n. 38 del 2010. Per opere eseguite in difformità a tale titolo abilitativo consistenti in:

- abbassamento della quota di imposta dei davanzali delle finestre del piano primo;
- spostamento di m. 1,40 di una finestra posta al piano primo sul prospetto laterale sinistro;
- riapertura della esistente tamponatura di una finestra al piano secondo sul prospetto tergale;
- spostamento di un vani di passo interno al piano primo;
- rialzamento di una porzione della falda tergale e conseguente modifica del colmo del tetto;
- realizzazione di nuovi comignoli;

opere eseguite in corso d'opera durante il periodo di validità della DIA (2010); veniva inoltrata presso il Comune di Vinci in data 15/02/2019 Istanza per Attestazione di Conformità in sanatoria registrata al n. 119 del 2019, e in seguito alla quale veniva comunicato in data 12/12/2019 il mancato accoglimento dell'istanza per evidenti motivi ostativi.



Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse ulteriori difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita risultano difformità dallo stato legittimo:

- Certificazioni:

L'unità immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare ad uso abitazione rurale necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Ai fini dell'ottenimento della piena legittimità dell'unità immobiliare necessiterà inoltrare nuova istanza di Accertamento di Conformità Edilizia per sanare, ove possibile o prevedere la rimessa in pristino ove l'istanza non potesse venire completamente accolta, oppure opportunamente sanzionata in base alla vigente normativa edilizia. Necessita inoltre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati, acquisire regolari Certificazioni degli impianti tecnologici e l'APE (Attestazione Prestazione Energetica) dell'unità abitativa. Allo stato attuale, non potendo stabilire a priori se la sanatoria dovrà prevedere il cambio d'uso da rurale a civile non è possibile stabilire in modo univoco l'ammontare degli oneri concessori da corrispondere (oneri verdi) eventualmente da corrispondere per il cambio d'uso e per eventuali ulteriori aumenti di volume. L'istanza per Conformità Edilizia in sanatoria dovrà poi essere integrata con la pratica in sanatoria da depositare presso il competente



Ufficio del Genio Civile in conformità alle vigenti disposizioni per costruzioni in zona sismica.

Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri concessori, adeguamenti impianti e relative certificazioni da € 25,000,00= (venticinquemila/00 Euro) a € 100,000,00= (centomila/00=Euro).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi



compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI	=	Valore di mercato
Vm	=	Valore medio per unità di superficie
Sup.	=	Superficie commerciale convenzionale totale
Ci	=	Prodotto dei coefficienti di zona, uso, stato e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2023 da € 1.550,00= (millecinquecentocinquanta/00) a € 2.300,00= (duemilatrecento/00) per villini o simili e da € 950,00= (novecentocinquanta/00) a € 1.400,00= (millequattrocento/00) per locali ad uso produttivo.

Lotto Unico)

Costituito da: unità immobiliare ad uso magazzini-deposito censito al Subalterno 500 Particella 206 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI avente una Superficie utile lorda, calcolata al netto delle muature perimetrali esterne pari a mq. 445,00= oltre resede pertinenziale di mq. 79,43 (metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD) pari a mq. 336,30= di superficie canvenzionale commerciale

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estriseche pari a 0,38 = (posizione 0,80 x 0,80 forma x 0,60 manutenzione)



Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._248.000,00= (duecentoquarantottomila/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._224.000,00= (duecentoventiquattromila/00= Euro).

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per 1 unità immobiliare ad uso magazzino-deposito censito al Subalterno 500 Particella 206 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI pari a 224.000,00= (duecentoventiquattromila/00= Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta mediamente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di unità immobiliare ad uso magazzino-deposito;
- b) di unità immobiliare da considerare libera;
- c) di unità immobiliare sprovvista di terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come



porzione di più ampio edificio posto in Comune di VINCI (FI) con accesso dal numero civico 8 della via Tigliano, si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

Lotto Unico

- **Abitazione al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 206 Subalterno 500_ . Classamento: Rendita: Euro 852,15**
- **Zona censuaria U, Categoria A/4 (abitazioni popolari), Classe 3, Consistenza 11 vani. Dati di superficie: Totale 294 mq. Escluse aree scoperte mq. 294. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 55/57. Piano T – 1 - 2. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE del 21/03/2017 Pratica n. FI0040855 in atti dal 21/03/2017 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 10377.1/2017). Precedentemente FRAZIONAMENTO del 23/02/1999 in atti dal 23/02/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. L00312.1/1999)**

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._248.000,00= (duecentoquarantottomila/00=Euro);

Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._224.000,00= (duecentoventiquattromila/00= Euro).



Costo stimato per pratiche edilizie, fiscali ed amministrative, oneri concessori, adeguamenti impianti e relative certificazioni da € 25,000,00= (venticinquemila/00 Euro) a € 100,000,00= (centomila/00=Euro).

L'unità immobiliare è da considerare libera.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Alessandro Grazzini)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L03



LOTTO 4

1 Unità immobiliare collabente. Trattasi del solo impianto delle murature perimetrali come residuo di un tentativo di ricostruzione, operata in assenza di titolo edilizio, di un annesso agricolo già crollato in precedenza e di cui non sono attualmente rilevabili le precedenti altezze. Si trova di fronte alla facciata principale della villa padronale il cui al precedente LOTTO 3 posta in Vinci via Tigliano s.n.c. al quale centro dista circa 5 km (15 min in auto).

L'unità immobiliare, costituita dal solo piano fondale è libera su tre lati.

- a) Unità collabente al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 633 Subalterno . Classamento: Senza Rendita: Euro - Zona censuaria U, Categoria F/2 (unità collabenti), Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano T Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della COSTITUZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FI0285210 in atti dal 22/11/2012 COSTITUZIONE (n. 3873.1/2012).

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR} Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato il VINCI (FT) Codice fiscale *****.

3 L'unità immobiliare di cui al LOTTO 4. oggetto della procedura in oggetto, è pervenuta all'esecutato *** ** in separazione dei beni per la piena proprietà con atto di compravendita del 27/04/2009 Numero di repertorio 121140/10517 Notaio PANSA



LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 8830/5307 del 06/05/2009 da potere di *** ** Nato il 03/09/1914 a VINCI (FI) Codice fiscale *****, Al venditore gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita Notaio Loris Giacobbe del 26/02/1953 rep.871 trascritto il 25/03/1953 al n.114 da potere di fu L'usufruttuario sig. *** ** e' deceduto il 29/10/2013.

4 Unità immobiliare collabente. Trattasi del solo impianto delle murature perimetrali. L'unità immobiliare, costituita dal solo piano fondale è libera su tre lati.

a) Unità immobiliare collabente: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 633 Subalterno _. Costituita da: al piano terra confinante con resede esclusivo altra particella. solo piano fondale delle murature perimetrali. Senza superficie catastale. Consistenza mq. 63 utili lordi pari a mq. 60 utili convenzionali.

5 L'unità immobiliare è come risulta dalla descrizione, solo parzialmente edificata, al momento del sopralluogo era parzialmente utilizzabile come deposito a cielo aperto. e quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.

6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

- 1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.
- 2- Gravami di natura condominiale: nessuna

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:



1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788
UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore
di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato
il VINCI (FT) Codice fiscale *****.

TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio
5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di
*****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** **
Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010
Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA
LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI
RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice
fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) —
VIA I V NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato
il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE
DI IPOTECA ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale
***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.

ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di
repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO
DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio



ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA
NATTA 53 A carico di ***** Sede
Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.

ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di
repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede
EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto
EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** ** Nato il a
VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale €
25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019
Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI
A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345
Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro
DEBITORE IPOTECARIO *** ** Nato il a VINCI (FI)
Codice fiscale *****. Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata
12 anni.

8 Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente
perizia fa parte non risultano spese straordinarie da sostenere e importi
condominiali non pagati.

9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio
1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce
pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di



consulenza tecnica d'ufficio, costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

- Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:

- Certificazioni:

L'unità immobiliare collabente non necessita di Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare collabente non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona



industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI	=	Valore di mercato
Vm	=	Valore medio per unità di superficie
Sup.	=	Superficie commerciale convenzionale totale
Ci	=	Prodotto dei coefficienti di zona, uso, stato e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2023 da € 1.550,00= (millecinquecentocinquanta/00) a € 2.300,00= (duemilatrecento/00) per villini o simili e da € 950,00= (novecentocinquanta/00) a € 1.400,00= (millequattrocento/00) per locali ad uso produttivo.

Lotto Unico)

Costituito da: unità immobiliare collabente ad uso magazzini-deposito censito



alla Particella 633 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI avente una Superficie utile lorda, calcolata al netto delle muature perimetrali esterne pari a mq. 63,00= (metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD) pari a mq. 60,00= di superficie convenzionale commerciale

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 0,12 = (posizione 0,90 x 0,9 forma x 0,15 manutenzione).

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._8.500,00= (ottomilacinquecento/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._7.700,00= (settemilamilasettecento/00= Euro).

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per l'unità immobiliare collabente ad uso magazzino-deposito censito alla Particella 633 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI pari a €._7.700,00= (settemilamilasettecento/00= Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta scarsamente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di unità immobiliare ad uso ex annesso agricolo;
- b) di unità immobiliare da considerare libera;



c) di unità immobiliare sprovvista di terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio edificio posto in Comune di VINCI (FI) con accesso dalla via Tigliano, si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

Lotto Unico

- a) **Unità collabente al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 633 Subalterno _.** **Classamento: Senza Rendita: Euro - Zona censuaria U, Categoria F/2 (unità collabenti), Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano T** **Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della COSTITUZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FI0285210 in atti dal 22/11/2012 COSTITUZIONE (n. 3873.1/2012).**

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._8.500,00= (ottomilacinquecento/00=Euro);

Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._7.700,00= (settemilamilasettecento/00= Euro).



L'unità immobiliare è da considerare libera.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(*Arch. Alessandro Grazzini*)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L04



LOTTO 5

1 Unità immobiliare fittizia – ente urbano. Trattasi del solo terreno Si trova di fronte alla facciata principale della villa padronale il cui al precedente LOTTO 3 posta in Vinci via Tigliano s.n.c. e confina con il resede pertinenziale della stessa.

L'unità immobiliare fittizia – ente urbano.

- a) Unità fittizia-ente urbano al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 675 . Classamento: Senza Rendita: Euro - Zona censuaria U, Categoria F/1 (Unità fittizia-ente urbano), Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano T Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della COSTITUZIONE del 27/04/2016 Pratica n. FI0058412 in atti dal 27/04/2016 COSTITUZIONE (n. 626.1/2016)- In precedenza classificato con categoria catastale F/6 a seguito di COSTITUZIONE del 14/04/2016 Pratica n. FI0052595 in atti dal 14/04/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO FI0051694 DEL 13/04/2016 (n. 51694.1/2016.

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR} Codice fiscale ***** CONTRO *** * Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

3 L'unità immobiliare di cui al LOTTO 5. oggetto della procedura in oggetto, è pervenuta all'esecutato *** *** in separazione dei beni per la piena proprietà con atto di compravendita del 27/04/2009 Numero di repertorio 121140/10517 Notaio PANSA



LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 8830/5307 del 06/05/2009 da potere di *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****, Al venditore gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita Notaio Loris Giacobbe del 26/02/1953 rep. 871 trascritto il 25/03/1953 al n.114 da potere di L'usufruttuario sig. *** ** è deceduto il 29/10/2013.

4 Unità immobiliare fittizia – ente urbano costituita dalla sola area pavimentata in strato di calcestruzzo confinante su più lati con beni di proprietà dell'esecutato e parzialmente occupata da attrezzatura ad uso agricolo (spremitrice).

a) Unità immobiliare fittizia-ente urbano: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 675. Costituita da: al piano terra confinante con beni di proprietà dell'esecutato. solo piano terra. Superficie catastale m. 63. Consistenza mq. 64 utili lordi pari a mq. 63 utili convenzionali.

5 L'unità immobiliare è come risulta dalla descrizione, è costituita dalla sola area pavimentata in cemento, al momento del sopralluogo era parzialmente utilizzata come deposito per macchinari agricoli a cielo aperto. e quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.

6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

- 1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.
- 2- Gravami di natura condominiale: nessuna



7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio 5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010 Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) — VIAIV NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato il VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE DI IPOTECA ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.

ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE



Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA NATTA 53 A carico di ***** Sede
Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.

ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale € 25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019 Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345 Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro DEBITORE IPOTECARIO *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** . Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata 12 anni.

8 Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente perizia costituisce pertinenza non risultano spese straordinarie da sostenere e importi condominiali non pagati.



9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

- Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:

- Certificazioni:

L'unità immobiliare attualmente non necessita di Certificato di Agibilità.

L'unità immobiliare fittizia non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei



diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI	=	Valore di mercato
Vm	=	Valore medio per unità di superficie
Sup.	=	Superficie commerciale convenzionale totale
Ci	=	Prodotto dei coefficienti di zona, uso, stato e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2023 da € 1.550,00= (millecinquecentocinquanta/00) a € 2.300,00= (duemilatrecento/00) per villini o simili e da € 950,00= (novecentocinquanta/00) a € 1.400,00=



(millequattrocento/00) per locali ad uso produttivo.

Lotto Unico)

Costituito da: unità immobiliare ad uso ente urbano censito alla Particella 675 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI avente una Superficie utile lorda, calcolata al netto delle muature perimetrali esterne pari a mq. 63,00= (metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD) pari a mq. 63,00= di superficie convenzionale commerciale

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 0,12 = (posizione 0,90 x 0,90 forma x 0,15 manutenzione).

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._9.000,00= (novemila/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._8.100,00= (ottomilacentocento/00= Euro).

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per l'unità immobiliare ad uso ente urbano censito alla Particella 675 del Foglio di mappa 5 del Catasto Fabbricati del Comune di VINCI pari a €._8.100,00= (ottomilacentocento/00= Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta scarsamente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:



a) di unità immobiliare fittizia ente urbano;
b) di unità immobiliare da considerare libera;
c) di unità immobiliare sprovvista di terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio edificio posto in Comune di VINCI (FI) con accesso della via Tigliano, si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

Lotto Unico

- **a) Unità fittizia-ente urbano al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 675 . Classamento: Senza Rendita: Euro - Zona censuaria U, Categoria F/1 (Unità fittizia-ente urbano), Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano T Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della COSTITUZIONE del 27/04/2016 Pratica n. FI0058412 in atti dal 27/04/2016 COSTITUZIONE (n. 626.1/2016)-**

Valore di Mercato delle unità immobiliare oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._9.000,00= (novemila/00=Euro);

Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato



precedentemente stimano: Prezzo a Base d'Asta in €_8.100,00=
(ottomilacentento/00= Euro).

L'unità immobiliare è da considerare libera.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Alessandro Grazzini)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L05



LOTTO 6

1 Appezamento di terreno posto in Vinci località S. Ansano, tenuto a coltura a vigneto specializzato di recente impianto e piccolo uliveto.

Appezamento di terreno rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI .

QUALITA'	CL	SUP	VARAZIONI	FG	PART	RED D	RED A
vigneto	2	5360		40	86	€ 48,44	€ 30,45
vigneto	2	12070		40	87	€ 171,42	€ 99,71
vigneto	1	3060		40	88	€ 43,46	€ 25,29
vigneto	2	4870		40	89	€ 44,02	€ 27,67
vigneto	1	11764		40	93-A	€ 167,08	€ 97,21
uliveto	3	3156		40	93-B	€ 4,89	€ 6,52
vigneto	2	5453		40	524	€ 49,28	€ 30,98
vigneto		42577					
uliveto		3156					
	mq.	45733					

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** * Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

3 Gli appezzamenti di terreno sopra descritti hanno la seguente provenienza:

Fg.40 part.86-B9-524 (ex 90) All'esecutato *** * in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 10/06/2009 Numero di repertorio 121494/10652 Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 11895/6958 del 16/06/2009 da potere di



Nata il _____ a EMPOLI (FI) Codice fiscale _____

*Alla venditrice gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a _____ Nato il _____ a VINCI (FI) Codice fiscale _____ deceduto il 11/01/2007 (denuncia del 22/03/2007 Numero di repertorio 36/971 UFFICIO DEL REGISTRO EMPOLI) trascritta nn 12824/7633 del 01/06/2007 e successiva dichiarazione del 22/03/2007 Numero di repertorio 36/971/7 UFFICIO DEL REGISTRO di Empoli trascritta nn 21300/12625 del 27/10/2009 la cui accettazione tacita di eredita è stata trascritta nn 11896/6959 del 16/06/2609 Nel quadro d si precisa: L'EREDITA' SIO E' DEVOLUTA INTERAMENTE ALLA FIGLIA A SEGUITODI RINUNCIA ALL'EREDITA' PURA E SEMPLICE DI _____, MOGLIE DEL DE CUIUS E MADRE DELL'EREDE, RESA CON ATTO A ROGITO CESARE LAZZERONI, REPERTORIO 08.232 REGISTRATO EMPOLI IL 12/03/2007N. 457 SERIE 1.

*Al de cuius gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 05/05/1962 notaio Sceusa di Empoli trascritto il 11/05/1962 nn 4045/2850.

VINCI Fg.40 Part.87-88-93 A *** ** in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 14/01/2019 Numero di repertorio 55227/5950 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI trascritto nn 1104/794 del 18/01/2019 da potere di _____ Sede VINCI (FI) Codice fiscale _____



*Alia socleta venditrice gli immobili erano pervenuti giusta atto di scissione di società Notaio Cerbioni Giovanni del 16/12/2015 rep.2475/1641 non trascritto da con sede in Vinci codice fiscale

*Alla società gli immobili erano pervenuti giusta verbale di trasferimento sede sociale e modifica ragione sociale del 25/11/1993 notaio Rota di Fucecchio trascritto nn 1362/1045 del 03/02/1994 da potere di SEDE

*Alla società gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita del 31/10/1990 notaio Stefano Balestri di Prato trascritto nn 15914/10753 del 26/11/1990 .

4 Appezzamento di terreno posto in Vinci località S. Ansano, tenuto a coltura a vigneto specializzato di recente impianto e piccolo uliveto.

a) Appezzamento di terreno rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI della superficie totale pari a mq. 45.533, catastali; di cui mq. 42.577 coltivati a vigneto specializzato di recente impianto e mq. 3.156 tenuti ad uliveto.

5 L'appezzamento di terreno è tenuto a coltura e quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.

6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.

2- Gravami di natura condominiale: nessuna



7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** *Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio 5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di ***** .Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** *Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010 Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) — VIAIV NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE DI IPOTECA ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.

ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE



Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA NATTA 53 A carico di ***** Sede
Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.

ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale € 25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019 Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345 Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro DEBITORE IPOTECARIO *** ** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** . Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata 12 anni.

8 Sull'appezzamento di terreno oggetto della presente perizia non risultano spese straordinarie da sostenere e importi condominiali non pagati.



9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che l'uso del bene immobile non fosse in contrasto con la destinazione ad esso attribuita dal vigente strumento urbanistico.

Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

- Difformità Catastali:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella mappa catastale regolarmente censita non risultano difformità:

- Certificazioni:

Il terreno non necessita di Certificato di Agibilità.

Il terreno non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima.

Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture



e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei terreni e delle colture, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si è ritenuto opportuno applicare i valori medi agricoli attribuiti dalla Regione Toscana per zona territoriale

Il valore medio per unità di superficie come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari per l'anno 2023:

VAL MED	STIMA	COLTURA
€ 3,1919	€ 135.901,53	vigneto
€ 1,8991	€ 5.993,56	uliveto
LOTTO 6	€ 141.895,09	

Lotto Unico)

Costituito da: appezzamento di terreno rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI avente superficie totale pari a mq. 45.533, catastali; di cui mq. 42.577 coltivati a vigneto specializzato di recente impianto e mq. 3.156 tenuti ad uliveto.

Valore di Mercato dell'appezzamento di terreno oggetto delle



presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._142.000,00= (centoquarantaduemila/00=Euro);

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._127.700,00= (centoventisettemilasettecento/00= Euro).

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per l'appezzamento di terreno rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI pari a €._127.700,00= (centoventisettemilasettecento/00= Euro).

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta normalmente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di appezzamento di terreno tenuto a coltura;
- b) il terreno è da considerare libero;

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di appezzamento di terreno distinto in natura posto in Comune di VINCI (FI) località S. Ansano , si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

a) appezzamento di terreno rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-



**93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI
avente superficie totale pari a mq. 45.533, catastali; di cui mq. 42.577
coltivati a vigneto specializzato di recente impianto e mq. 3.156 tenuti ad
uliveto.**

**Valore di Mercato dell'appezzamento di terreno oggetto delle
presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._142.000,00=
(centoquarantaduemila/00=Euro);**

**Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta,
viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno
apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato
precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._127.700,00=
(centoventisetteemila-settecento/00= Euro).**

L'appezzamento di terreno è da considerare libero.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Alessandro Grazzini)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L06



LOTTO 7

1 Appezamenti di terreno di varia natura e giacitura leggermente acivi posti in Vinci località Tigliano, tenuti a coltura a uliveto e vigneto con parti a bosco.

Appezamento di terreno rappresentato dalle Particelle 83a-83b-100-141-142a-142b-143-146-176-177a-177b-178-179-188-189-190-191-192a-192b-193-194-195-196-197-198-199-395a-395b-396-397-398-399-400-401-402-411a-411b-413-414-634-660-661 Foglio di mappa 5 e Particelle 23-122 Foglio di mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di VINCI .

LOTTO 7 – TIGLIANO							
QUALITA'	CL	SUP	VARAZIONI	FG	PART	RED D	RED A
seminativo	3	442	bosco misto	5	83-AA	€ 1,60	€ 1,37
uliveto	3	468	bosco misto	5	83-AB	€ 0,37	€ 0,97
Uliveto-vigneto	2	6690	uliveto	5	100	€ 24,19	€ 25,91
uliveto	3	6320		5	141	€ 9,79	€ 13,06
pascolo cespu	U	1250		5	142-A	€ 0,32	€ 0,19
uliveto	2	820		5	142-B	€ 2,33	€ 2,96
bosco misto	2	280		5	143	€ 0,14	€ 0,04
uliveto	3	920		5	146	€ 1,43	€ 1,90
uliveto	2	5620		5	176	€ 15,96	€ 20,32
vigneto	2	1610	bosco misto	5	177-A	€ 14,55	€ 9,15
uliveto	3	770		5	177-B	€ 1,19	€ 1,59
vigneto	2	390	bosco misto	5	178	€ 3,52	€ 2,22
bosco ceduo	3	1060		5	179	€ 0,22	€ 0,16
uliveto	3	490		5	188	€ 0,76	€ 1,01
uliveto	3	800		5	189	€ 1,24	€ 1,65
bosco ceduo	4	1780		5	190	€ 0,37	€ 0,28
uliveto	2	1230	bosco misto	5	191	€ 3,49	€ 4,45
bosco ceduo	4	1270		5	192-A	€ 0,26	€ 0,20
uliveto	2	440		5	192-B	€ 1,25	€ 1,59
uliveto	3	840		5	193	€ 1,30	€ 1,74
Uliveto-vigneto	3	2320	uliveto	5	194	€ 4,19	€ 5,39
uliveto	2	430		5	195	€ 1,22	€ 1,55
uliveto	2	200		5	196	€ 0,57	€ 0,72
uliveto	3	930		5	197	€ 1,44	€ 1,92
Uliveto-vigneto	3	550	uliveto	5	198	€ 0,99	€ 1,28
uliveto	3	3030		5	199	€ 4,69	€ 6,26
bosco ceduo	4	1070		5	395-A	€ 0,22	€ 0,17
uliveto	2	650	bosco misto	5	395-B	€ 1,85	€ 2,35



uliveto	3	660	bosco misto	5	396	€ 1,02	€ 1,36
uliveto	3	140		5	397	€ 0,22	€ 0,29
uliveto	3	330		5	398	€ 0,51	€ 0,68
uliveto	3	150		5	399	€ 0,23	€ 0,31
uliveto	3	240		5	400	€ 0,37	€ 0,50
uliveto	3	4360		5	401	€ 6,76	€ 9,01
uliveto	3	260		5	402	€ 0,40	€ 0,54
vigneto	2	1200		5	411-A	€ 10,85	€ 6,82
Uliveto-vigneto	2	5800		5	411-B	€ 20,97	€ 22,47
Uliveto-vigneto	2	10	incolto/passso	5	413	€ 0,04	€ 0,04
uliveto	2	55		5	414	€ 0,16	€ 0,20
uliveto	2	858		5	634	€ 2,44	€ 3,10
uliveto	2	27		5	660	€ 0,08	€ 0,10
uliveto	3	4070		5	661	€ 6,31	€ 8,41

bosco ceduo	3	1330		1	23	€ 0,27	€ 0,21
bosco ceduo	3	1680		1	122	€ 0,35	€ 0,26

bosco misto	mq,	5730					
bosco ceduo	mq,	8190					
uliveto	mq,	41660					
pascolo cespu	mq,	1250					
Uliveto-vigneto	mq,	5800					
vigneto	mq,	1200					
incolto/passso	mq,	10					
	mq,	63840					

2 I dati catastali corrispondono a quelli indicati come da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR} Codice fiscale ***** CONTRO *** * Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.

3 Gli appezzamenti di terreno sopra descritti hanno la seguente provenienza:

VINCI Fg. 5 part. 83-100 (comprendente la part.408)-414

All'esecutato *** * gli immobili sono pervenuti giusta atto di



compravendita del 28/11/2002 Numero di repertorio 60581/3784 Notaio
PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn
24166/16301 del 09/12/2002 da potere di
Nata il a VINCI (FI) Codice fiscale
Per la quota di 2/3 In regime di BENE
PERSONALE, per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per
la quota di 1/3 In regime di BENE PERSONALE,
Nata il a F
(FI) Codice fiscale Per il diritto di
USUFRUTTO Per la quota di 1/3.

VINCI Fg. 5 part. 176- 177- 178- 179~ 634 (gia' 489) (NCT),

All'esecutato *** *** in separazione dei beni gli immobili
per la piena proprietà sono pervenuti giusta atto di
compravendita del 27/04/2009 Numero di repertorio
121140/10517 Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede
EMPOLI trascritto nn 8830/5307 del 06/05/2009 da potere di *** ***
Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

Al venditore gli immobili erano pervenuti giusta atto di vendita Notaio
Loris Giacobbe del 26/02/1953 rep. 871 trascritto il 25/03/1953 al n.114
da potere di .

N.B.: L'usufruttuario sig. *** *** e' deceduto il 29/10/2013.

VINCI Fg.5 part.146

All'esecutato *** *** in separazione dei beni l'immobile è
pervenuto giusta atto di compravendita del 18/12/2013 Numero
di repertorio 130677/14562 Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA
Sede EMPOLI trascritto nn 18679/13152 del 20/12/2013 da potere di



Nato il 1 a VINCI (FI) Codice fiscale
Per la quota di 1/8,
Nata il a VINCI (FI) Codice fiscale
Per la quota di 3/8,
Nata il a LARCIANO (PT) Codice fiscale
Per la quota di 3/8,
Nata il a EMPOLI (FI) Codice fiscale
per 1/8.

Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

- in parte per 1/2 a in comunione dei beni con
I , NATO A VINCI IL
unitamente a i Nate il 0 a VINCI
per 1/2 in comunione dei beni con per atto di
compravendita del 04/02/2005 Numero di repertorio 204460/15909
Notaio LAZZERONI CESARE Sede EMPOLI trascritto nn
3144/1629 del 14/02/2005 da potere di Nata il
VINCI (FI) Codice fiscale ;

-in parte a per 1/8 e per 1/8
in dipendenza della successione non trascritta a
Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale
deceduto il (den.1710 vol. 9990 Uff. Reg. di Empoli del
22/11/2013) la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta
nn 18681/13154 del 20/12/2013.

- in parte a per 1/8 unitamente a
per 1/8 in dipendenza della successione a
Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale



deceduto il 02/02/2013 (denuncia del 24/04/2013 Numero di repertorio 584/9990/13 UFFICIO DEL REGISTRO DPPT UT PISTOIA) trascritta nn 9204/6334 del 24/06/2013 e successiva dichiarazione del 05/03/2018 Numero di repertorio 65/9990/18 PISTOIA trascritta nn 4851/3304 del 15/03/2018 la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta nn 18682/13155 del 20/12/2013.

A e la quota di propria pertinenza dell'immobile in oggetto era pervenuta per atto del 04/02/2005 sopra citato.

A per l'immobile in oggetto non si rileva nessuna trascrizione a favore (come emerge pure dalla lettura del titolo).

VINCI Fg.5 part.143-188-660 (ex 609 a sua volta ex 149) - 661 (ex 611 a sua volta ex 147).

All'esecutato *** *** in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti giusta atto di compravendita del 18/12/2013 Numero di repertorio 130677/14562 Notaio PANSA LONGOBARDO VALERIA Sede EMPOLT trascritto nn 18680/13153 del 20/12/2013 da potere di Nata il a Codice fiscale e Nata il a EMPOLI (FI) Codice fiscale

Ai venditori per 4 ciascuno gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a Nato il a VINCI (FI) sopra citata.

Al de cuius gli immobili erano pervenuti per la nuda proprietà in dipendenza della successione a Nato il



Alla de cuius gli immobili erano pervenuti:

- in parte per 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà in dipendenza della successione a nato a Vinci il 18/12/1908 deceduto il 31/01/1973 (denunzia n. 38 vol 384 uff reg. di Empoli) trascritta nn 8350/6080 del 02/08/1973.

Si segnala accettazione espressa di eredità e divisione notaio Giacobbe trascritto nn 1630/1409 del 06/02/1978 col quale veniva a cessare la comunione con

- in parte per 1/3 di usufrutto giusta atto di donazione del 04/06/2001 Numero di repertorio 43574 Notaio PANSA LONGOBARDO

VALERIA Sede EMPOLI trascritto nn 9569/5962 del 18/06/2001 da potere di Nata il a FIRENZE (FI) Codice fiscale

VINCI Fg.5 part.141-142.

All'esecutato *** gli immobili sono pervenuti:

-in parte per 1/4 in dipendenza della successione a *** Nato il a VINCI (Fi) Codice fiscale deceduto il 15/03/2020 (denunzia del 22/05/2020 Numero di repertorio 139280/88888/20 FIRENZE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA) trascritto nn 7188/4766 del 25/05/2020;

- in parte per 3/4 in dipendenza della successione a Nata il a VINCI (FI) Codice fiscale deceduta il 07/05/2021 (denunzia del 18/08/2021 Numero di repertorio 368748/88888/21



FIRENZE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA) trascritta nn 18411/13070 del 23/08/2021.

A la quota di 1/4 degli immobili suindicati era pervenuta in ipendenza della successione a ***

Nato il a VINCI (FI) sopra citata.

A e *** Riccardo gli immobili suindicati erano pervenuti giusta atto di compravendita del 21/05/1986 notaio Orlando Marianna di Sovigliana trascritta nn 7045/4879 del 07/06/1986.

VINCI Fg.5 part.191-192-193-194-195-196-197-198.

A *** *** gli immobili sono pervenuti:

- in parte per 1/2 in dipendenza della successione a ***

Nato il a VINCI (FT) sopra citata;

- in parte per 1/2 in dipendenza della successione a

Nata il VINCI (FI) sopra citata.

A la quota di 1/2 degli immobili suindicati era pervenuta in dipendenza della successione a ***

Nato 11 a VINCI (FI) sopra citata.

A *** gli immobili suindicati erano pervenuti giusta atto di compravendita del 13/12/1993 Numero di repertorio 143209 Notaio MARIANNA ORLANDO Sede VINCI trascritto nn 21038/12963 del 17/12/1999 da potere di

Nato il a VINCI (FI)Codice fiscale

4 Appezzamenti di terreno di varia natura e giacitura leggermente acivi posti in Vinci località Tigliano, tenuti a coltura a uliveto e vigneto con parti a bosco.



a) Appezamento di terreno rappresentato dalle Particelle 83a-83b-100-141-142a-142b-143-146-176-177a-177b-178-179-188-189-190-191-192a-192b-193-194-195-196-197-198-199-395a-395b-396-397-398-399-400-401-402-411a-411b-413-414-634-660-661 Foglio di mappa 5 e Particelle 23-122 Foglio di mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di VINCI . Superficie catastale totale mq. 63.640 di cui:

TOTALE	bosco misto	mq,	5730
TOTALE	bosco ceduo	mq,	8190
TOTALE	uliveto	mq,	41660
TOTALE	pascolo cespu	mq,	1250
TOTALE	Uliveto-vigneto	mq,	5800
TOTALE	vigneto	mq,	1200
TOTALE	incolto/passio	mq,	10
		mq,	63840

5 L'appezzamento di terreno è tenuto a coltura e quindi da ritenere nella piena disponibilità dell'esecutato.

6 Il bene immobile non risulta gravato da vincoli o oneri a carattere condominiale :

- 1- Iscrizione Ipotecaria: nessuna.
- 2- Gravami di natura condominiale: nessuna

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-TRASCRIZIONI:

TRASCRIZIONE NN 5280/3835 del 18/03/2024 VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/02/2024 Numero di repertorio 1788 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE. A favore di*** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** CONTRO *** ** Nato il a VINCI (FT) Codice fiscale *****.



TRASCRIZIONE NN 9991/6743 del 14/06/2016 VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2016 Numero di repertorio
5765/2016 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FIRENZE A favore di
*****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale***** CONTRO *** **
Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale *****.

2-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE nn 19926/4252 del 26/10/2010 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI mutuo fondiario del 21/10/2010
Numero di repertorio 125147/12144 Notaio PANSA
LONGOBARDOVALERIA Sede EMPOLI A favore CASSA DI
RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A. Sede SAN MINIATO (PI) Codice
fiscale 01217600509 Domicilio ipotecario eletto SAN MINIATO (PI) —
VIAIV NOVEMBRE 45 Contro DEBITORE IPOTECARIO ***** Nato
il a VINCI (FI) Codice fiscale ***** TERZO DATORE
DI IPOTECA ***** Nato il a VINCI (FI) Codice fiscale
***** Capitale € 250.000,00 Totale € 500.000,00 - Durata 25 anni.

ISCRIZIONE nn 3249/380 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 31/10/2013 Numero di
repertorio 1066 TRIBUNALE DI ASTI A favore CASSA DI RISPARMIO
DI ASTI SPA Sede ASTI (AT) Codice fiscale (0060550050) Domicilio
ipotecario eletto C/O AVV. ALESSANDRO TODESCHINI ASTI VIA
NATTA 53 A carico di ***** Sede
Codice fiscale ***** Capitale € 486.833,90 Totale € 600.000,00.

ISCRIZIONE nn 1891/306 del 11/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 23/06/2014 Numero di
repertorio 7259 TRIBUNALE DI FIRENZE A favore ***** Sede



EMPOLI (FI) Codice fiscale***** Domicilio ipotecario eletto
EMPOLI, VIA MOTTA N. 217 A carico di *** *** Nato il a
VINCI (FI) Codice fiscale ***** Capitale € 15.551,04 Totale €
25.000,00

ISCRIZIONE NN 1105/139 del 18/01/2019 IPOTECA
VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/01/2019
Numero di repertorio 55228/5951 Notaio FERA ANDREA Sede VINCI
A favore di ***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale 02113530345
Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1 Contro
DEBITORE IPOTECARIO *** *** Nato il a VINCI (FI)
Codice fiscale *****. Capitale € 60.000,00 Totale € 90.000,00 Durata
12 anni.

8 Sull'appezzamento di terreno oggetto della presente perizia
non risultano spese straordinarie da sostenere e importi condominiali non
pagati.

9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio
1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che l'uso del bene immobile non
fosse in contrasto con la destinazione ad esso attribuita dal vigente strumento
urbanistico.

Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto
consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo,
non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione
grafica:

- Difformità Catastali:



Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella mappa catastale regolarmente censita non risultano difformità:

- Certificazioni:

Il terreno non necessita di Certificato di Agibilità.

Il terreno non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).

10 Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima. Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei terreni e delle colture, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni



in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si è ritenuto opportuno applicare i valori medi agricoli attribuiti dalla Regione Toscana per zona territoriale

Il valore medio per unità di superficie come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari per l'anno 2023:

VAL MED	STIMA	COLTURA
€ 0,4348	€ 2.491,40	bosco misto
€ 0,3661	€ 2.998,36	bosco ceduo
€ 1,8991	€ 79.116,51	uliveto
€ 0,1978	€ 247,25	pascolo cespu
€ 1,5639	€ 9.070,62	liveto-vigneto
€ 1,6877	€ 2.025,24	vigneto
€ 100,0000	€ 1.000,00	incolto/passio
LOTTO 7	€ 96.949,38	

Lotto Unico)

Costituito da: Appezamento di terreno rappresentato dalle Particelle 83a-83b-100-141-142a-142b-143-146-176-177a-177b-178-179-188-189-190-191-192a-192b-193-194-195-196-197-198-199-395a-395b-396-397-398-399-400-401-402-411a-411b-413-414-634-660-661 Foglio di mappa 5 e Particelle 23-122 Foglio di mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di VINCI . Superficie catastale totale mq. 63.640.

Valore di Mercato dell'appezzamento di terreno oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._97.000,00= (novantasettemila/00=Euro) arrotondato;

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._87.300,00=



(ottantasettemilatrecento/00= Euro) arrotondato.

Lotto Unico)

Prezzo a base d'asta per Appezzamento di terreno rappresentato dalle Particelle 83a-83b-100-141-142a-142b-143-146-176-177a-177b-178-179-188-189-190-191-192a-192b-193-194-195-196-197-198-199-395a-395b-396-397-398-399-400-401-402-411a-411b-413-414-634-660-661 Foglio di mappa 5 e Particelle 23-122 Foglio di mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di VINCI. Superficie catastale totale mq. 63.640 pari a €._87.300,00= (ottantasettemilatrecento/00= Euro) arrotondato.

12 Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta normalmente appetibile sul mercato immobiliare trattandosi:

- a) di appezzamento di terreno tenuto a coltura;
- b) il terreno è da considerare libero;

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di persona fisica, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro oltre ipotecarie e catastali.

13 Trattandosi di appezzamento di terreno distinto in natura posto in Comune di VINCI (FI) locslità S. Ansano , si provvede a riassumere il singolo lotto come segue:

a) Appezzamento di terreno rappresentato dalle Particelle 83a-83b-100-141-142a-142b-143-146-176-177a-177b-178-179-188-189-190-191-192a-192b-193-194-195-196-197-198-199-395a-395b-396-397-398-399-400-401-402-411a-411b-413-414-634-660-661 Foglio di mappa 5 e Particelle 23-122 Foglio di



mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di VINCI . Superficie catastale totale mq. 63.640.

Valore di Mercato dell'appezzamento di terreno oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €._97.000,00= (novantasettemila/00=Euro) arrotondato;

Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato: Prezzo a Base d'Asta in €._87.300,00= (ottantasettemilatrecento/00= Euro) arrotondato.

L'appezzamento di terreno è da considerare libero.

Firenze, 25/09/24

In fede

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Alessandro Grazzini)



NS.RF.RCU/ESIM 76-2024-L07



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 01

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	L'unità abitativa facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione, ristrutturata nel 1999, posto in Vinci via Tigliano n.c. 50/a. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal quale centro dista circa 4 km (10 min in auto). L'unità immobiliare ad uso residenziale è agibile e presenta finiture, infissi interni ed esterni e impianti di qualità media in normale stato di manutenzione. Si procede alla misurazione degli ambienti per le necessarie verifiche dimensionali, nonché agli accertamenti relativi allo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale e smaltimento acque reflue con autorizzazione alla scarico; elettrico in tubazioni corrugate sottotraccia con conduttori a cordicella sfilabili e apparecchi modulari da incasso anche esterni, dotato di quadretto di comando di zona potenza kw 3,00 monofase e trifase per i macchinari agricoli; riscaldamento con generatore alimentato con gas liquido del 2011 e radiatori in ghisa dotati di valvola termostatica e termostato ambiente al piano terra. Gli impianti sono funzionanti ma sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità.



	<p>L'unità immobiliare, costituita da tre piani fuori terra, oltre locale cantina al piano interrato, porzione di più ampio manufatto edilizio libero su tre lati costruzione da terra a tetto. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica. Del fabbricato di cui fanno parte anche i seguenti annessi pertinenziali: locale cantina posto al piano terra con accesso dal resede pertinenziale e locale rimessa per e macchine agricole posto al piano seminterrato con accesso dal resede pertinenziale. il resede pertinenziale esclusivo è munito di recensione e cancello d'ingresso, non automatizzato, su cui insistono due manufatti in prefabbricato apparentemente sprovvisti di titolo abitativo nonché un locale interrato ricavato nel terrapieno che fronteggia la facciata est del fabbricato libero su tre lati.</p>
<p>Estremi catastali</p>	<p>Comune di VINCI</p> <p>a) Abitazione al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 8. Classamento: Rendita: Euro 1.789,52 - Zona censuaria U, Categoria A/7 (Villette), Classe 6, Consistenza 10,5 vani. Dati di superficie: Totale 247 mq. Escluse aree scoperte 246 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 50A. Piano S1 – T – 1 - 2.</p> <p>b) Deposito al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 7. Classamento: Rendita: Euro 40,49 - Zona censuaria U, Categoria C/2 (Magazzino-deposito), Classe 2, Consistenza 14 mq. Dati di superficie: Totale 14 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 5. Piano T.</p> <p>c) Rimessa al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 404 Subalterno 6. Classamento: Rendita: Euro 178,18 - Zona censuaria U, Categoria C/6 (Autorimessa), Classe 6, Consistenza 30 mq. Dati di superficie: Totale 30 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n.</p>



	<p>snc. Piano S1. per i diritti pari a l/l di piena proprietà.</p>
<p>Estremi urbanistici</p>	<p>In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967.</p> <p>Trattasi di un fabbricato originariamente ad uso abitazione rurale e annessi, ampliato con Concessione Edilizia n. 127 del 1979 e successivamente sanato per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed interne, con Concessione in Sanatoria n. 220 del 1979 e successivo rilascio di Certificato di Abitabilità n. 127 del 1997. In difformità a tale titolo edilizio è stata rilevata la realizzazione di un piccolo servizio igienico in luogo del previsto ripostiglio posto al piano terra sotto il terrazzo con accesso dal piano primo dell'abitazione. Ulteriore difformità è stata rilevata rispetto a quanto previsto negli elaborati di progetto allegati alla DIA n. 127 del 2004 e consistente nell'apertura di un vano di passo tra il locale rimessa posto al piano seminterrato e il vano originariamente previsto come intercapedine, ricavato dall'innalzamento della quota del solaio di piano del soprastante magazzino-deposito e ora utilizzato come cantina.</p> <p>Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse ulteriori difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Difformità Catastali: <p>Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita risultano difformità dallo stato legittimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificazioni: <p>L'unità immobiliare è provvista di Certificato di Agibilità.</p> <p>L'unità immobiliare ad uso residenziale necessita della APE (Attestazione</p>



	Prestazione Energetica).
Prezzo base d'asta:	€ 330.000,00= (trecentotrentamila/00Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 02

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	<p>L'unità abitativa facente parte di più ampio complesso immobiliare di non recente costruzione, parzialmente ristrutturata nel 2012, posto in Vinci via Tigliano n.c. 8. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle costruzioni ad uso residenziale presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal quale centro dista circa 4 km (10 min in auto). L'unità immobiliare ad uso magazzino-deposito è parzialmente agibile presenta finiture interne al grezzo, infissi esterni in pessimo stato di manutenzione, con impianto elettrico ed idrico muniti di allacciamento alle reti infrastrutturali ma non funzionanti; la porta d'accesso dotata di serratura. In buono stato di manutenzione le finiture esterne. Per l'impianto elettrico elettrico è presente misuratore di consumo non attivato. Gli impianti funzionanti non sono sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità.</p> <p>L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre soppalco, porzione di più ampio manufatto edilizio libero su due lati costruzione da terra a tetto non è dotata di resede pertinenziale esclusivo.</p> <p>a) Magazzino-deposito: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 645 Subalterno _. Costituita da: al piano terra con accesso</p>



	<p>dalla pubblica viabilità piccolo disimpegno vano scala per accesso ai piani superiori, locale deposito e sottoscala; al piano primo locale deposito dotato di soppalco. L'unità immobiliare è libera su due lati da terra a tetto con superficie catastale pari a mq. 38. Consistenza mq. 53,04 utili lordi pari a mq. 44,14 utili convenzionali.</p>
Estremi catastali	<p>Comune di VINCI</p> <p>a Magazzino-deposito al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 645 Subalterno _ . Classamento: Rendita: Euro 109,90 - Zona censuaria U, Categoria C/2 (magazzino-deposito), Classe 2, Consistenza 38 mq. Dati di superficie: Totale 38 mq. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 8. Piano T - 1. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2013 Pratica n. FI0271558 in atti dal 21/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 130781.1/2013) con precedente COSTITUZIONE del 21/11/2012 Pratica n. FI0282277 in atti dal 21/11/2012 COSTITUZIONE (n. 3771.1/2012).</p> <p>per i diritti pari a l/l di piena proprietà.</p>
Estremi urbanisti	<p>In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Unità immobiliare è stata oggetto di sole opere interne di manutenzione. Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:</p> <p>- Difformità Catastali:</p> <p>Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:</p>



	- Certificazioni: L'unità immobiliare è sprovvista di Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare ad uso magazzino- deposito non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).
Prezzo base d'asta:	€ 22.500,00= (ventiduemilacinquecento/00Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 03

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	L'unità immobiliare occupa quasi interamente un piccolo agglomerato edilizio costituente una villa padronale il cui originario impianto dovrebbe risalire al 1600, parzialmente ristrutturata nel 1999, posta in Vinci via Tigliano n.c. 55-57. Attualmente si presenta con caratteristiche costruttive e finiture esterne tipiche delle dimore padronali presenti nei piccoli aggregati abitativi ampiamente storicizzati che fanno parte del territorio a prevalente destinazione agricola del Comune di Vinci dal cui centro dista km. 5. L'unità immobiliare ad uso residenziale (villa padronale con annessi pertinenziali) presenta finiture esterne e tetto in buono stato di manutenzione in virtù della recente ristrutturazione: finiture interne solo al grezzo, infissi esterni al piano terra in pessimo stato di manutenzione, mancanti ai piani superiori . Attualmente non agibile con servizio igienico completamente smantellato e cucina non utilizzabile. Impianto elettrico ed idrico muniti di allacciamento alle reti infrastrutturali ma non funzionanti. Le porte d'accesso con serratura. Gli impianti: idrico di adduzione allacciato all'acquedotto comunale e di smaltimento acque reflue con autorizzazione allo scarico; elettrico è presente il solo nel locale ad uso cantina. Gli impianti funzionanti sono sprovvisti delle necessarie certificazioni di conformità. L'unità immobiliare, costituita da due piani fuori terra, oltre piano soffitte, è



	<p>porzione di più ampio manufatto edilizio, libera su tre lati da terra a tetto è dotata di ampio resede pertinenziale in parte gravato da servitù di passo a favore dei confinanti. In fase di sopralluogo dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale dell'immobile non sono emerse significative difformità di rappresentazione grafica.</p> <p>a) Abitazione: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 206 Subalterno 500_. Costituita da: al piano terra con accesso dal resede esclusivo ampio locale di sgombero (utilizzato come cantina)e cantina; ingresso padronale, cucina (dotata di antico forno ora chiuso), ripostiglio, piccolo disimpegno vano scala per accesso ai piani superiori, locale ripostiglio al piano ammezzato; al piano primo ampio locale soggiorno, tre camere, disimpegno anti bagno e bagno-wc; al piano secondo (sottotetto) disimpegno con quattro ampie soffitte finestrate. L'unità immobiliare è libera su tre lati da terra a tetto con superficie catastale pari a mq. 294. Consistenza mq. 445 utili lordi oltre mq. 79 di resede esclusivo pari a mq. 336,30 utili convenzionali.</p>
Estremi catastali	<p>Comune di VINCI</p> <p>Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 206 Subalterno 500_. Classamento: Rendita: Euro 852,15 - Zona censuaria U, Categoria A/4 (abitazioni popolari), Classe 3, Consistenza 11 vani. Dati di superficie: Totale 294 mq. Escluse aree scoperte mq. 294. Indirizzo: VIA TIGLIANO n. 55/57. Piano T – 1 - 2. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della VARIAZIONE del 21/03/2017 Pratica n. FI0040855 in atti dal 21/03/2017 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 10377.1/2017). Precedentemente FRAZIONAMENTO del 23/02/1999 in atti dal 23/02/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. L00312.1/1999) per i diritti pari a l/l di piena proprietà.</p>



Estremi urbanistici	<p>In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967.</p> <p>Trattasi di un fabbricato originariamente ad uso abitazione rurale e annessi parzialmente ristrutturato con DIA n. 38 del 2010. Per opere eseguite in difformità a tale titolo abilitativo consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abbassamento della quota di imposta dei davanzali delle finestre del piano primo; - spostamento di m. 1,40 di una finestra posta al piano primo sul prospetto laterale sinistro; - riapertura della esistente tamponatura di una finestra al piano secondo sul prospetto tergale; - spostamento di un vani di passo interno al piano primo; - rialzamento di una porzione della falda tergale e conseguente modifica del colmo del tetto; - realizzazione di nuovi comignoli; <p>opere eseguite in corso d'opera durante il periodo di validità della DIA (2010); veniva inoltrata presso il Comune di Vinci in data 15/02/2019 Istanza per Attestazione di Conformità in sanatoria registrata al n. 119 del 2019, e in seguito alla quale veniva comunicato in data 12/12/2019 il mancato accoglimento dell'istanza per evidenti motivi ostativi.</p> <p>Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse ulteriori difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:</p> <p>Difformità Catastali:</p> <p>Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita risultano difformità dallo stato legittimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificazioni: <p>L'unità immobiliare è sprovvista di</p>
---------------------	--



	Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare ad uso abitazione rurale necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).
Prezzo base d'asta:	€. 224.000,00= (duecentoventiquattromila/00= Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 04

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	Unità immobiliare collabente. Trattasi del solo impianto delle murature perimetrali. L'unità immobiliare, costituita dal solo piano fondale è libera su tre lati. a) Unità immobiliare collabente: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 633 Subalterno _ . Costituita da: al piano terra confinante con resede esclusivo altra particella. solo piano fondale delle murature perimetrali. Senza superficie catastale. Consistenza mq. 63 utili lordi pari a mq. 60 utili convenzionali.
Estremi catastali	Comune di VINCI Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 633 Subalterno _ . Classamento: Senza Rendita: Euro - Zona censuaria U, Categoria F/2 (unità collabenti), Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano T Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della COSTITUZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FI0285210 in atti dal 22/11/2012 COSTITUZIONE (n. 3873.1/2012). per i diritti pari a l/l di piena proprietà.
Estremi urbanistici	In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, costruita in



	<p>epoca anteriore al 1° settembre 1967.</p> <p>Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:</p> <p>- Difformità Catastali: Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:</p> <p>- Certificazioni: L'unità immobiliare attualmente non necessita di Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare collabente non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).</p>
Prezzo base d'asta:	<p>€. _7.700,00= (settemilasettecento/00= Euro).</p>
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	<p>***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale *****</p> <p>*****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****</p>
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 05

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	Unità immobiliare fittizia – ente urbano costituita dalla sola area pavimentata in strato di calcestruzzo confinante su più lati con beni di proprietà dell'esecutato e parzialmente occupata da attrezzatura ad uso agricolo (spremitrice). a) Unità immobiliare fittizia-ente urbano: al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 675. Costituita da: al piano terra confinante con beni di proprietà dell'esecutato. solo piano terra. Superficie catastale m. 63. Consistenza mq. 64 utili lordi pari a mq. 63 utili convenzionali.
Estremi catastali	Comune di VINCI a) Unità fittizia-ente urbano al Catasto Fabbricati del Comune di VINCI (M059) (FI) Foglio 5 Particella 675 . Classamento: Senza Rendita: Euro - Zona censuaria U, Categoria F/1 (Unità fittizia-ente urbano), Indirizzo: VIA TIGLIANO n. snc. Piano T Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di VINCI, per effetto della COSTITUZIONE del 27/04/2016 Pratica n. FI0058412 in atti dal 27/04/2016 COSTITUZIONE (n. 626.1/2016)- per i diritti pari a l/l di piena proprietà.
Estremi urbanistici	In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che il bene immobile costituisce pertinenza di unità immobiliare già oggetto della presente relazione di



	<p>consulenza tecnica d'ufficio, costruita in epoca anteriore al 1° settembre 1967.</p> <p>Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:</p> <p>- Difformità Catastali: Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità:</p> <p>- Certificazioni: L'unità immobiliare attualmente non necessita di Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare fittizia non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).</p>
Prezzo base d'asta:	€. _8.100,00= (ottomilacento/00= Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 06

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)	*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero
Descrizione immobile	Appezamento di terreno posto in Vinci località S. Ansano, tenuto a coltura a vigneto specializzato di recente impianto e piccolo uliveto.
Estremi catastali	Comune di VINCI a) Appezamento di terreno rappresentato dalle Particelle 86-87-88-89-93a-93b-524 del Foglio di mappa 40 del Catasto Terreni del Comune di VINCI della superficie totale pari a mq. 45.533, catastali; di cui mq. 42.577 coltivati a vigneto specializzato di recente impianto e mq. 3.156 tenuti ad uliveto. per i diritti pari a l/l di piena proprietà.
Estremi urbanistici	In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che l'uso del bene immobile non fosse in contrasto con la destinazione ad esso attribuita dal vigente strumento urbanistico. Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica: - Difformità Catastali: Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella mappa catastale regolarmente censita non risultano difformità: - Certificazioni: L'unità immobiliare attualmente non



	necessita di Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare fittizia non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).
Prezzo base d'asta:	€. 127.700,00= (centoventisettemila-settecento/00= Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.



TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROCEDIMENTO N. 76-2024

ESPERTO STIMATORE Arch. Alessandro Grazzini

LOTTO N. 07

<p>Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato (specificare se intero o in quota)</p>	<p>*** ** Nato il 26/10/1976 a VINCI (FT) Codice fiscale *****. Proprietà Per l'intero</p>																																
<p>Descrizione immobile</p>	<p>Appezamenti di terreno di varia natura e giacitura leggermente acivi posti in Vinci località Tigliano, tenuti a coltura a uliveto e vigneto con parti a bosco.</p>																																
<p>Estremi catastali</p>	<p>Comune di VINCI</p> <p>a) Appezamento di terreno rappresentato dalle Particelle 83a-83b-100-141-142a-142b-143-146-176-177a-177b-178-179-188-189-190-191-192a-192b-193-194-195-196-197-198-199-395a-395b-396-397-398-399-400-401-402-411a-411b-413-414-634-660-661 Foglio di mappa 5 e Particelle 23-122 Foglio di mappa 1 del Catasto Terreni del Comune di VINCI . Superficie catastale totale mq. 63.640 di cui:</p> <table border="1" data-bbox="772 1384 1243 1641"> <tr> <td>TOTALE</td> <td>bosco misto</td> <td>mq,</td> <td>5730</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>bosco ceduo</td> <td>mq,</td> <td>8190</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>uliveto</td> <td>mq,</td> <td>41660</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>pascolo cespu</td> <td>mq,</td> <td>1250</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>Uliveto-vigneto</td> <td>mq,</td> <td>5800</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>vigneto</td> <td>mq,</td> <td>1200</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>incolto/passio</td> <td>mq,</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>mq,</td> <td>63840</td> </tr> </table> <p>per i diritti pari a l/l di piena proprietà.</p>	TOTALE	bosco misto	mq,	5730	TOTALE	bosco ceduo	mq,	8190	TOTALE	uliveto	mq,	41660	TOTALE	pascolo cespu	mq,	1250	TOTALE	Uliveto-vigneto	mq,	5800	TOTALE	vigneto	mq,	1200	TOTALE	incolto/passio	mq,	10			mq,	63840
TOTALE	bosco misto	mq,	5730																														
TOTALE	bosco ceduo	mq,	8190																														
TOTALE	uliveto	mq,	41660																														
TOTALE	pascolo cespu	mq,	1250																														
TOTALE	Uliveto-vigneto	mq,	5800																														
TOTALE	vigneto	mq,	1200																														
TOTALE	incolto/passio	mq,	10																														
		mq,	63840																														
<p>Estremi urbanistici</p>	<p>In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m, si è proceduto a verificare che l'uso del bene immobile non fosse in contrasto con la destinazione ad esso attribuita dal vigente</p>																																



	<p>strumento urbanistico.</p> <p>Per quanto concerne le consistenze rilevate dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, non sono emerse i difformità, errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:</p> <p>- Difformità Catastali: Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella mappa catastale regolarmente censita non risultano difformità:</p> <p>- Certificazioni: L'unità immobiliare attualmente non necessita di Certificato di Agibilità. L'unità immobiliare fittizia non necessita della APE (Attestazione Prestazione Energetica).</p>
Prezzo base d'asta:	€. _87.300,00= (ottantaettemilatrecento/00= Euro).
Comproprietari: (indicare le generalità esatte solo se vi sono)	Nessuno
Creditori iscritti vedi art. 498 c.p.c.):	***** Sede PARMA (PR) Codice fiscale ***** *****. Sede EMPOLI (FI) Codice fiscale*****
Stato occupazionale	L'unità immobiliare è da considerarsi libera.

