

TRIBUNALE DI FIRENZE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Procedura Fallimentare

Immobili e terreni posti nel Comune di Bagno a Ripoli Fi

- Via Ubaldino Peruzzi
- Via dell'Antella
- Via della Torricella

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Delegato: Dr.ssa Silvia GOVERNATORI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Giovanna BENVENUTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Firenze, 05/03/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



4° Punto: *Verifica della congruità catastatale.*

5° Punto: *Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

6° Punto: *Verifica dei titoli edilizi, delle autorizzazioni e delle concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità per il fabbricato oggetto di stima.*

6° Punto: *Indicazioni circa la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice Delegato) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.*

7° Punto: *Indicazione, se l'immobile è interessato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; in caso contrario, si procede alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

8° Punto: *Determinazione del valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18/09/2020 e in data 24/09/2020 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

1° Punto: *Verifica, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative gli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*

Dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Firenze, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono individuati da "proprietà" di:

- **TERRENI** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA DELLA TORRICELLA, ... censiti al catasto terreni nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 43 Particella 5, 8, 267, 278, 279, 280 sub.-, di proprietà dei Sig.ri

per la proprietà di 1/4,  
per la proprietà di 1/4 e

- **IMMOBILI** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA DELLA TORRICELLA, 2 ... censiti al catasto fabbricati nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 43 Particella 6 e 7 sub.-, di proprietà dei Sig.ri

per la proprietà di 1/4,  
per la proprietà di 1/4 e

per la proprietà di 6/12

nata a

- **IMMOBILE** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA PERUZZI, 21 ... censiti al catasto fabbricati nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 44 Particella 199 sub.500, di proprietà del Sig. .... per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

- **TERRENI** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA DELLA ANTELLA, ... censiti al catasto terreni nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 30 Particella 1012, 1031, 1033, 1138, 1140, 1142, 1143 sub.-, di proprietà dei Sig.ri L..... per la proprietà di 7/36 ,

nato a ..... per la proprietà di 1/9 , nato a ..... per la proprietà di 7/36 , l ..... per la proprietà di 1/9 e ..... per la proprietà di 7/36 di 7/36

- **TERRENI/AREA URBANA** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA DELLA ANTELLA, ... censiti al catasto terreni nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 30 Particella 1144, 1147, 1150, 1152 sub.- e Particella 888 Sub 504, di proprietà dei Sig.ri

per la proprietà di 7/36, per la proprietà di 1/9, la proprietà di 7/36, per la proprietà di 7/36, per la proprietà di 1/9 , per la proprietà di 7/36

- **IMMOBILE** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA DELLA ANTELLA, 11 ... censito al catasto fabbricati nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 30 Particella 888 sub.501, di proprietà dei Sig.ri per la proprietà di 8/18 ,

per la proprietà di 1/9, per la proprietà di 8/18.

- **IMMOBILE** in Bagno a Ripoli Fi, accessibili da VIA DELLA ANTELLA, 11 ... censito al catasto fabbricati nel Comune di Bagno a Ripoli al foglio 30 Particella 888 sub.507, di proprietà dei Sig.ri per la proprietà di 4/18, l

nato a ..... per la proprietà di 3/18, l ..... per la proprietà di 1/18 , ..... per la proprietà di 4/18, la proprietà di 1/18, ..... per la nuda proprietà 3/18 . ..... per la proprietà di 1/18, l ..... nata a ..... per la proprietà di 1/18 , ..... nata a ..... per la proprietà di usufrutto di 6/18

In considerazione delle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Firenze, dal ventennio a tutto il 05/03/2021 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate suddivise per singolo socio:

#### L.A) ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI IPOTECARIE

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/1989 - Registro Particolare 5402 Registro Generale 27561 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10634 del 03/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/09/1989 - Registro Particolare 5404 Registro Generale 27569  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10635 del 03/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/1998 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 9169  
Pubblico ufficiale MASSARELLI POMPILIO Repertorio 34918 del 01/04/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10627 del 03/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2002 - Registro Particolare 6338 Registro Generale 25364  
Pubblico ufficiale AURICCHIO DANIELA Repertorio 27416/2115 del 08/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10628 del 03/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/05/2006 - Registro Particolare 11849 Registro Generale 21051  
Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE STEFANO MORI Repertorio 3853 del 21/03/2006 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BAGNO A RIPOLI(FI)
- ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2007 - Registro Particolare 5962 Registro Generale 26778  
Pubblico ufficiale AURICCHIO DANIELA Repertorio 37736/5209 del 21/05/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1673 del 11/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/02/2011.
  2. Cancellazione totale eseguita in data 24/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 29178 Registro Generale 43693  
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 37490/6902 del 24/09/2008  
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 29179 Registro Generale 43694  
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 37490/6902 del 24/09/2008  
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 29180 Registro Generale 43695  
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 37490/6902 del 24/09/2008  
ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CON TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 29182 Registro Generale 43697  
Pubblico ufficiale GIOTTI ELISABETTA Repertorio 37490/6902 del 24/09/2008  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 24376 del 30/10/2014

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2014 - Registro Particolare 24376 Registro Generale 32741 Pubblico ufficiale SANFELICE GIANCARLO Repertorio 108232/24224 del 09/10/2014 ATTO TRA VIVI – RINUNZIA Formalità di riferimento: Trascrizione n° 29182 del 2008
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2014 - Registro Particolare, 24377, Registro Generale 32742 Pubblico ufficiale SANFELICE GIANCARLO Repertorio 108232/24224 del 09/10/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

In allegato la visura ipotecaria nominativa

### **I.B) ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI IPOTECARIE**

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/2000 - Registro Particolare 961 Registro Generale 4359 Pubblico ufficiale DR. PATRIZIO CAPPELLETTI Repertorio 3447/403 del 26/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3056 del 10/07/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2019.
  2. Cancellazione totale eseguita in data 22/07/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/01/2001 - Registro Particolare 416 Registro Generale 2048 Pubblico ufficiale CAPPELLETTI PATRIZIO Repertorio 4451/590 del 10/01/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2446 del 17/04/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Annotazione n. 3957 del 08/08/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Iscrizione n. 8173 del 21/12/2020
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2015 - Registro Particolare 15934 Registro Generale 21725 Pubblico ufficiale BIGOZZI STEFANO Repertorio 44487/14635 del 11/06/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/08/2015 - Registro Particolare 24574 Registro Generale 32970 Pubblico ufficiale FIRENZE 1 Repertorio 3510/9990 del 22/07/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/2018 - Registro Particolare 7174 Registro Generale 10082 Pubblico ufficiale FIRENZE Repertorio 2294/9990 del 27/04/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2018 - Registro Particolare 23006 Registro Generale 32149 Pubblico ufficiale CECCHERINI BEATRICE Repertorio 8050/6418 del 23/07/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/2020 - Registro Particolare 8173 Registro Generale 46714 Pubblico ufficiale CAPPELLETTI PATRIZIO Repertorio 4451/590 del 10/01/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 416 del 2001

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

La scrivente precisa che non risulta agli atti trascritta la nota del fallimento relativa la Società e pertanto anche i beni di proprietà dei soci non sono stati trascritti/inseriti

In allegato la visura ipotecaria nominativa

### I.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Foglio: 44 Particella: 199 Sub.: 500 VIA UBALDINO PERUZZI n. 21 piano: T-1-2;

- Al Sig.

mediante ATTO PUBBLICO del 06/12/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2012 Repertorio n.: 2553 Rogante: CASINI MARCO Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 27033.1/2012)

- Alla Sig.ra l

mediante DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 30/06/2003 protocollo n. 221200 in atti dal 30/06/2003 Registrazione: DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.8915.1/2003)

- Alla Sig.ra

nato a mediante DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/2000 protocollo n. 659771 Voltura in atti dal 23/11/2000 Repertorio n.: 3446 Rogante: CAPPELLETTI Sede: GREVE IN CHIANTI Registrazione: UR Sede: FIRENZE n: 1 del 10/02/2000 (n. 7054.1/2000)

- Alla Sig.ra

nato a mediante DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/2000 Trascrizione in atti dal 05/06/2000 Repertorio n.: 3446 Rogante: DR. PATRIZIO CAPPELLETTI Sede: GREVE IN CHIANTI Registrazione: Sede: Prot. n.7054/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 2581.1/2000)

- Alla Sig.ra

nata a FIRENZE il 29/12/1933 CF [REDACTED] mediante DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/1996 protocollo n. 662762 in atti dal 27/11/2000 Registrazione: US Sede: FIRENZE Volume: 3336 n: 51 del 10/07/1997 SUCC (n. 2722.1/2000)

- in data antecedente il ventennio al Sig.re

Foglio: 43 Particella: 6 e 7 VIA DELLA TORRICELLA piano: T-1;

- ai Sig.ri

nato a FIRENZE il 04/01/1974 mediante DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/05/2016 protocollo n. FI0069730 in atti dal 01/06/2017

Registrazione: UU Sede: FIRENZE Volume: 9990 n: 2294 del 27/04/2017 SUCC. DI  
(n. 8388.1/2017)

- ai Sig.ri

ASTE GIUDIZIARIE.it  
mediante DATI DERIVANTI  
DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/09/2012 protocollo n.  
FI0202778 in atti dal 25/07/2013 Rogante: Sede: BAGNO A RIPOLI  
Registrazione: UU Sede: FIRENZE Volume: 9990 n: 3510 del 22/07/2013 SUCC. DI  
(n. 13348.1/2013)

- ai Sig.ri

ASTE GIUDIZIARIE.it  
mediante DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI  
PER CAUSA DI MORTE) del 15/11/1996 protocollo n. 662762 in atti dal 27/11/2000  
Registrazione: US Sede: FIRENZE Volume: 3336 n: 51 del 10/07/1997 SUCC (n.  
2722.1/2000)

- in data antecedente il ventennio al Sig.re

nato a

**Foglio: 30 Particella: 888 Sub.: 501 VIA DELL' ANTELLA n. 11 piano: S1-T-1;**

- ai Sig.ri

ASTE GIUDIZIARIE.it  
mediante DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 22/07/2008  
protocollo n. FI0337611 in atti dal 22/07/2008 Registrazione: DIVISIONE-AMPLIAMENTO  
(n. 18662.1/2008)

- ai Sig.ri

ASTE GIUDIZIARIE.it  
mediante DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO  
PUBBLICO) del 31/07/2002 protocollo n. 273798 Trascrizione in atti dal 09/09/2002  
Repertorio n.: 27689 Rogante: AURICCHIO DANIELA Sede: FIRENZE Registrazione: Sede:  
COMPRAVENDITA (n. 18956.1/2002)

- ai Sig.ri

-----, nata a FIRENZE il e  
-----  
ttoria nata a REGGELLO il mediante COSTITUZIONE del  
20/12/2001 protocollo n. 488894 in atti dal 20/12/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n.  
4552.1/2001)

In allegato le visure catastali e ipotecarie dettagliate per la ricostruzione delle provenienze.

La scrivente CTU allega alla presente perizia di stima (Allegato A.01) la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Visure ipotecarie.

ASTE GIUDIZIARIE.it

**2° Punto:** *Descrizione, degli immobili con indicazione dettagliata dei seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

## **2.A) LA LOCALITA' - LA ZONA**

### **IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI**

- Le unità immobiliari consistono in vari terreni classificati catastalmente come seminativo, seminativo arboreo e bosco alto e n.2 fabbricati censiti rispettivamente come A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare e D/7 Fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni che allo stato di fatto vertono un profondo stato di degrado, tanto che non è stato possibile valutarne le effettive consistenze in quanto pericolanti e infestati da verde incolto.
- L'area di interesse è servita nelle vicinanze dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario. I fabbricati molto probabilmente non sono dotati di idonei collegamenti al sistema fognario e di adduzione idrica comunale.

### **IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

- Il bene consiste in un appartamento catastalmente censito A/3 Abitazione di tipo economico facente capo a un più ampio fabbricato stile anni '40 che si sviluppa su tre piani fuori terra, l'appartamento è accessibile mediante vano scale condominiale.
- La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

### **IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

- Le unità immobiliari consistono in vari terreni classificati catastalmente come seminativo, vigneto e uliveto, oltre enti urbani pertinenziali e n.2 fabbricati censiti rispettivamente come A/2 Abitazioni di tipo civile e F/3 Unità in corso di costruzione.
- L'area di interesse NON è servita nelle vicinanze dai mezzi di comunicazione ed è parzialmente urbanizzata, la scrivente precisa che i beni immobili non sono dotati di fornitura dell'acqua potabile comunale, l'adduzione dell'acqua avviene in modo posticcio mediante trasporto e/o sistema di carico posto all'interno della Villa Pedrioli attualmente disabitata. I fabbricati molto probabilmente non sono dotati di idonei collegamenti al sistema fognario e di adduzione idrica comunale. La strada di accesso ai fabbricati e ai terreni, facente capo a particelle di diverse proprietà risulta in pessimo stato di manutenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 2.B) DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

### IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA 41 BAGNO A RIPOLI

- Gli immobili oggetto di stima consistono in terreni in leggera pendenza ad oggi incolti, coperti da vegetazione a medio ed alto fusto che necessitano di manutenzione straordinaria; gli immobili censiti al catasto fabbricati di fatto si trovano nello stato diruto, come meglio visibile nell'allegato fotografico, allo stato collabente poiché trattasi di costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza e inesistenza o quasi di elementi strutturali e impiantistici, caso nel quale la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. La scrivente durante il sopralluogo ha rilevato la probabile presenza di coperture in amianto in cattivo stato di manutenzione.
- APPREZZAMENTI GENERALI- le caratteristiche costruttive degli immobili e dei terreni non risultano essere particolari e/o di pregio, lo stato di manutenzione è pessimo nella sua generalità. Si evidenzia che la tipologia dei fabbricati nella zona è di tipo artigianale e residenziale.

### IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI

- L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento facente capo ad un ampio fabbricato che si sviluppa in 3 piani fuori terra dotato di accesso tramite vano scale condominale, situato in Via Peruzzi, 21 nel Comune di Bagno a Ripoli. L'appartamento, che si sviluppa sui tre piani si compone al piano terra di un ingresso che permette l'accesso a una cucina, a un bagno senza finestra, a un soggiorno con accesso a una corte esclusiva/giardino dotato di resede esterno in muratura uso ripostiglio dotato di vano adibito a locale tecnico a servizio dell'abitazione (locale autoclave) e bagno non finestrato. Al piano primo si accede mediante scala interna che dal disimpegno permette l'accesso a un bagno senza finestra e due camere di cui una dotata di terrazzo; dalle scale interne si accede al piano terzo composto da soffitta, con lucernario, di altezze variabili da 1,10 m a 2,30 m oltre a vano adibito a lavanderia di altezza variabile da 3,30 m a 2,20 m che permette l'accesso ad un ulteriore bagno dotato di finestra e ad un locale guardaroba. L'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione, ad esclusione del terzo piano interessato dalla formazione di condense e infiltrazioni; si precisa che il resede esterno in muratura necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria utili al risanamento interno dei locali in quanto oggetto di abbondanti infiltrazioni dovute da un pessimo stato di conservazione del lastrico solare (si veda allegato fotografico). Il grado di finitura del bene e la tipologia di materiali impiegati sono standard per la tipologia di immobile e per l'epoca degli ultimi interventi di manutenzione (anno 2012). L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas metano e radiatori a servizio di ogni vano.

- APPREZZAMENTI GENERALI- le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio, lo stato di manutenzione è buono nella sua generalità. Si evidenzia la posizione del bene prossimo al centro abitato di Antella .

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI

- Gli immobili censiti al catasto fabbricati oggetto di stima consistono in un fabbricato a destinazione residenziale-civile abitazione recentemente ristrutturato, che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano interrato; i beni sono dotati di accesso indipendente raggiungibile da strade e aree a verde non asfaltate anche di altra proprietà.
- L'appartamento, censito al Foglio 30 Part 888 Sub 501, si sviluppa al piano terreno e primo oltre che seminterrato, si compone al piano terra di un accesso diretto dall'esterno al vano soggiorno mediante portefinestre, dal soggiorno si accede ad un WC, a un vano adibito a sala da pranzo collegata alla cucina (la cucina e il soggiorno sono dotati entrambi di accesso diretto verso l'esterno). Dal soggiorno si accede inoltre, mediante scale interne, alla zona notte composta da sbarco su ballatoio che permette l'accesso a due bagni, a due camere oltre locale ripostiglio. Le scale collegano anche il piano terra al piano interrato ove sono presenti il locale caldaia/CT e una cantina non finestrata. L'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione, il grado di finitura del bene e la tipologia di materiali impiegati sono di pregio. L'appartamento è dotato di camino a legna al piano terra oltre che di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia murale a gas GPL installata nel vano interrato e riscaldamento a pavimento radiante a servizio di ogni vano; sono installati inoltre 4 pannelli piani vetrati per la produzione di ACS e relativo bollitore attualmente attivati nel periodo estivo.
- Il bene, censito al Foglio 30 Part 888 Sub 507, si sviluppa al piano terreno e primo, si accede al piano terra mediante varco diretto dall'esterno adiacente all'appartamento sopra illustrato; il bene in esame si trova di fatto allo stato grezzo privo di impianti, rivestimenti, chiusure finestrate e intonaci (si veda allegato fotografico), la categoria catastale indicata è F/3 in quanto si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione. Si precisa che tale categoria è assolutamente provvisoria la cui durata varia da 6 a 12 mesi come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, quindi ad oggi probabile oggetto di rettifica e sanzione per mancata definizione.
- APPREZZAMENTI GENERALI- le caratteristiche costruttive degli immobili risultano essere in buono stato nella sua generalità. Si evidenzia che la zona è priva di metanizzazione (attualmente impianto alimentato a GPL), non vi è la presenza di adduzione dell'acqua potabile comunale e probabilmente il sistema fognario non rispetta i normali standard della regola dell'arte.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI

- Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto nel Comune di Bagno a Ripoli (FI) Via della Torricella, snc (erronea indicazione catastale civico 2).
- Dati catastali catasto fabbricati Comune di Bagno a Ripoli Foglio 43 Particella 6 Sub -  
I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. NON CALCOLABILE IN QUANTO UNITA IMMOBILIARE DI FATTO COLLABENTE = ..... mq --
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature (ricavabile dalle planimetrie in atti)..... mq 78
- altezza H. all'intradosso del solaio (NON CALCOLABILE IN QUANTO UNITA IMMOBILIARE DI FATTO COLLABENTE)= ..... mq --
- vani catastali ..... n° 7
- servizi igienici (NON CALCOLABILE IN QUANTO UNITA IMMOBILIARE DI FATTO COLLABENTE)=..... n° --

L'immobile oggetto di stima, costituito da APPARTAMENTO, ha una superficie commerciale stimata dalle planimetrie in atti così calcolata:

Appartamento	mq 78	pari a 100%	mq 78
adiacenze e pertinenze non rilevabili			mq 78

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IMMOBILE USO NON RESIDENZIALE

- Il beni oggetto di stima è costituito da un D/7 posto nel Comune di Bagno a Ripoli (FI) Via della Torricella, snc (erronea indicazione catastale civico 2).
- Dati catastali catasto fabbricati Comune di Bagno a Ripoli Foglio 43 Particella 7 Sub. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

FABBRICATO COSTRUITI O ADATTATO PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI attualmente in stato diruto si veda § 2.B)

- superficie coperta Sc. NON CALCOLABILE IN QUANTO UNITA IMMOBILIARE DI FATTO COLLABENTE) = ..... mq --
- (superficie) utile calpestabile, al netto delle murature (ricavabile dalle planimetrie in atti)..... mq 1622
- altezza H. all'intradosso del solaio (NON CALCOLABILE IN QUANTO UNITA IMMOBILIARE DI FATTO COLLABENTE)= ..... mq --
- vani catastali ..... non indicati per la categoria
- servizi igienici (NON CALCOLABILE IN QUANTO UNITA IMMOBILIARE DI FATTO COLLABENTE)=..... n° --

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito da APPARTAMENTO, ha una superficie commerciale di mq 1.827,50 così calcolata:

Locali piano terra	mq 1190	pari a 100%	mq 1190,00
Locali piano primo	mq 432	pari a 100%	mq 432,00
Resede esterna	mq 2055	pari al 10% per area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare all C Dpr 138/1999 lett d) tipo T	mq 205,50
			mq 1.827,50

TERRENI

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI TERRENO	CONSISTENZA CATASTALE
FOGLIO 43 PART 267 – 278 – 279 - 280	SEMINATIVO ARBOREO	mq 3710
FOGLIO 43 PART 5	SEMINATIVO	mq 210
FOGLIO 43 PART 8	BOSCO ALTO	mq 1405

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

- Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto nel Comune di Bagno a Ripoli (FI) Via Peruzzi, 21 Pinao terreno, primo e sottotetto.
- Dati catastali catasto fabbricati Comune di Bagno a Ripoli Foglio 44 Particella 199 Sub 500  
I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 42,25 + 45,76+ 47,50= 135,51
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 127,67
- superficie utile calpestabile resede esterno, al netto delle murature ..... mq 28,46
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
  - ..... piano terra ml 3,45
  - ..... piano primo ml 2,88
  - ..... piano sottotetto ml hmin 1,10 – hmax 3,3
- vani catastali ..... n° 11,5
- servizi igienici ..... n° 3 + 1 resede esterno
- terrazza ..... mq 4,75
- lastrico solare ..... mq 22,40
- corte esclusiva ..... mq 37,22

L'immobile oggetto di stima, costituito da APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 142,18 così calcolata:

Appartamento	mq 127,67	pari a 100%	mq 127,67
Terrazza	mq 4,75	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 1,42
corte esclusiva	mq 37,22	pari al 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 3,72
Resede esterno	mq 28,46	pari al 50% se comunicanti con i vani principali o al 25% se non comunicanti all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 7,13
lastrico solare	mq 22,40	pari al 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente all C Dpr 138/1999 lett c CATEGORIA R	mq 2,24
			mq 142,18

**IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

**APPARTAMENTO**

- Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto nel Comune di Bagno a Ripoli (FI) Via Antella, 11 Piano terreno, primo e interrato.
  - Dati catastali catasto fabbricati Comune di Bagno a Ripoli Foglio 30 Particella 888 Sub 501
- I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 112,27 + 107,15+ 56,36= 275,78
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 76,91 + 37,26+ 78,03= 192,20
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
..... piano terra ml 2,70  
..... piano primo ml hmin 2,30 – hmax 3,4  
..... piano interrato ml 2,10
- vani catastali ..... n° 7,5
- servizi igienici ..... n° 3 (di cui 1 non dichiarato)

L'immobile oggetto di stima, costituito da APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 192,20 così calcolata:

Appartamento	mq 192,20	pari a 100%	mq 192,20
			mq 192,20

**BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 27,41 + 11,50= 38,91
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 21,36 + 8,43= 29,79
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
..... piano terra ml hmin 2,86 – hmax 3,55  
..... piano soppalco ml 2,56

**TERRENI**

IMMOBILE	TIPOLOGIA DI TERRENO	CONSISTENZA CATASTALE
FOGLIO 30 PART 1144 – 1147 – 1150 - 1152	ente urbano F/1	mq 4918
FOGLIO 30 PART 1012	VIGNETO	mq 605
FOGLIO 30 PART 1031	SEMINATIVO	mq 200
FOGLIO 30 PART 1033	SEMINATIVO ULIVETO	mq 131 mq 129
FOGLIO 30 PART 1138	SEMINATIVO ULIVETO	mq 210 mq 7965
FOGLIO 30 PART 1140-1142-1143	SEMINATIVO	mq 5637

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**3° Punto:** *Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella nota di trascrizione.*

**IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI**

I dati indicati nelle visure immobiliari dei soci, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione (i beni immobili censiti al catasto fabbricati sono identificabili nonostante lo stato diruto,).

**IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

I dati indicati nelle visure immobiliari dei soci, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione.

**IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

I dati indicati nelle visure immobiliari dei soci, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione. Si precisa la presenza di un manufatto poggiato su base in cls di circa 4,4 m x 3,80 m oltre ulteriore platea in cls adiacente l'unità in corso di costruzione lato Ovest di circa 45mq e manufatto adibito a locale tecnico privo di titolo abilitativo.

**4° Punto:** *Verifica della coerenza e della congruità catastatale*

**4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE e CONGRUITÀ**

**IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI**

I beni oggetto di stima sono censiti al CATASTO FABBRICATI e TERRENI nel Comune di Bagno a Ripoli (Fi) il tutto attualmente rappresentati catastalmente con corrispondenza in parte NON AGGIORNATA come meglio riepilogato nella tabella seguente:

TERRENI/ FABBRICATI	DATI CATASTALI			STATO DI FATTO	NOTE
	F	PART	SUB		
T	43	267	/	NON aggiornato	di fatto i terreni sono incolti, con presenza di vegetazione a medio e alto fusto
T	43	278	/	NON aggiornato	
T	43	279	/	NON aggiornato	
T	43	280	/	NON aggiornato	
T	43	5	/	NON aggiornato	
T	43	8	/	aggiornato	/
F	43	6	/	NON aggiornato	di fatto i beni sono allo stato diruto privi di impianti rifiniture, coperture e capacità strutturali
F	43	7	/	NON aggiornato	

Si precisa inoltre che il numero civico riferito ai fabbricati indicato in visura e planimetrie è errato; per un maggiore dettaglio dello stato costruito si rimanda alle visure planimetriche e documenti comunali allegati poiché non è stato possibile effettuare un rilievo di dettaglio.

**IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

Il bene oggetto di stima è censito al CATASTO FABBRICATI nel Comune di Bagno a Ripoli (Fi) il tutto attualmente rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA come meglio riepilogato nella tabella seguente:

TERRENI/ FABBRICATI	DATI CATASTALI			STATO DI FATTO	NOTE
	F	PART	SUB		
F	44	199	500	NON aggiornato	mancata rappresentazione di un secondo lucernario nel vano lavanderia al piano sottotetto

**IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

I beni oggetto di stima sono censiti al CATASTO FABBRICATI e TERRENI nel Comune di Bagno a Ripoli (Fi) il tutto attualmente rappresentati catastalmente con corrispondenza in parte NON AGGIORNATA come meglio riepilogato nella tabella seguente:

TERRENI/ FABBRICATI	DATI CATASTALI			STATO DI FATTO	NOTE
	F	PART	SUB		
T	30	1012	/	NON aggiornato	vigneto non presente
T	30	1031	/	aggiornato	/
T	30	1033	/	aggiornato	/
T	30	1138	/	aggiornato	/
T	30	1140	/	aggiornato	/
T	30	1142	/	aggiornato	/
T	30	1143	/	aggiornato	/
F	30	1144	/	aggiornato	trattasi di F/1 cioè area urbana; in questo caso sono aree derivate da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive"
F	30	1147	/	aggiornato	
F	30	1150	/	aggiornato	
F	30	1152	/	aggiornato	
F	30	888	504	aggiornato	
F	30	888	501	NON aggiornato	mancata rappresentazione di 3 lucernari oltre non rappresentazione di n.1 bagno e n.1 ripostiglio al piano primo
F	30	888	507	NON aggiornato	trattasi di unità in corso di costruzione il quale classamento deve essere definito entro 12 mesi dalla dichiarazione salvo proroghe
F	/	/	/	NON DICHIARATO	non censito fabbricato in muratura utilizzato come locale tecnico che attualmente ospita autoclave
F	/	/	/	NON DICHIARATO	platea in cls circa 45mq
F	/	/	/	NON DICHIARATO	platea in cls circa 16mq

Per maggiori dettagli si vedano le tavole allegate

5° Punto: Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI**

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico inserisce l'area di interesse in Ambiti urbani - Art.52-Articolazione degli ambiti urbani, area sottoposta a vincolo idrogeologico RD 3267/1923

Vincoli presenti sull'area: Vincolo idrogeologico, Vincolo di cui alla L 431/85, Vincolo di cui alla L1497/39, Area boschive e forestali (parzialmente)

**IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico inserisce l'area di interesse in Ambiti urbani - Art.52-Articolazione degli ambiti urbani, pericolosità da alluvione fluviale 1

**IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico inserisce l'area di interesse in Aree a prevalente funzione agricola Art.46, 47, 48-Disciplina delle trasformazioni. Art.70, 71-Disciplin delle funzioni, terreni parzialmente ricadenti in Fasce di rispetto stradali (Dlgs 285/1992) - artt. 36 punto 12 e 76 punto 33 Art.76-Rete viaria – UTOE Grassina

6° Punto: Verifica dei titoli edilizi, delle autorizzazioni e delle concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità per il fabbricato oggetto di stima.

**IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI**

- I. In data 28/07/2001 con protocollo 532/01 è stata presentata domanda di concessione edilizia per il restauro della fornace e nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale
- II. In data 12/04/2002 con prot 2611 è stata rilasciata autorizzazione ai fini ambientali
- III. In data 07/05/2002 con protocollo 16066 il Comune di Bagno a Ripoli chiede documentazione integrativa al progetto presentato
- IV. In data 18/07/2002 è stata inoltrata al Comune documentazione integrativa

Si precisa che non sono state presentate comunicazioni di inizio/fine lavori e/o progetti presso l'ufficio del Genio Civile

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

- I. In data 23/06/2006 con protocollo 554/06 PE 26430 è stata presentata DIA per opere di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni
- II. In data 13/07/2006 con protocollo 001/29136 è stata presentata comunicazione di inizio lavori
- III. In data 11/07/2006 con protocollo 124165 è stato depositato progetto al Genio civile
- IV. In data 14/04/2008 con protocollo 001/15790 è stata presentata dichiarazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata | progetto presentato

**IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

- I. In data 03/10/2005 con protocollo 889/05 è stata presentata DIA per interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione e opere di manutenzione
- II. In data 28/11/2005 con protocollo è stata presentato 120825 deposito del progetto strutturale al Genio Civile
- III. In data 01/06/2006 con protocollo 22855 è stata presentata comunicazione di inizio lavori
- IV. In data 19/06/2008 con protocollo 483/08 è stata presentata variante in corso d'opera per frazionamento di unità abitative (vedere PE 889/05)
- V. In data 10/11/2008 con protocollo 01/47716 è stata presentata comunicazione di inizi lavori alla DIA 483/08 successivamente annullata per erronea presentazione
- VI. In data 25/07/2013 con protocollo 316625 la Provincia di Firenze rilascia autorizzazione alla realizzazione di pozzo ad uso domestico
- VII. In data 01/07/2014 con protocollo 509/2014 PE 22205 è stata presentata SCIA per escavazione di pozzo artesiano ad uso domestico
- VIII. In data 22/07/2014 con protocollo 001/24764 è stata presentata comunicazione di fine lavori
- IX. In data 18/12/2014 con protocollo 994/2014 è stata presentata SCIA e variante in corso d'opera al PC n.7 del 07/03/2012 per la realizzazione di una camera una tantum 20mq
- X. In data 08/08/2014 con protocollo 161299 è stato depositato progetto presso il Genio Civile
- XI. In data 15/04/2014 con protocollo 35 è stato rilasciato parere favorevole per ampliamento del prospetto laterale e realizzazione di frangisole a condizione che non venga realizzato il pergolato in progetto (ATTUALMENTE PRESENTE)

Non sono stati visionati titoli che attestano la fine dei lavori, l'abitabilità/agibilità del fabbricato oggetto di stima

In allegato convenzione/atto di vincolo di pertinenzialità stipulato con il Comune

In allegato i titoli edilizi estratti dall'accesso agli atti

7° Punto: *Indicazioni circa la possibilità di vendere i beni in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto di stima in 3 LOTTI, date anche le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

LOTTO 1

**IMMOBILI VIA DELLA TORRICELLA BAGNO A RIPOLI**

TERRENI E FABBRICATI siti in Via della Torricella, 41.

Gli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio 43 Part 5 e 6 hanno rispettivamente destinazione d'uso residenziale A/5 e uso industriale/artigianale D/7 che allo stato attuale si trovano in completo stato di abbandono e infestati da verde anche di medio e alto fusto, assimilabili a unità collabenti privi di impianti, rifiniture, coperture e parti strutturali. I terreni adiacenti ai fabbricati, alcuni in piano alcuni con leggere pendenze, si trovano in stato di abbandono e necessitano di manutenzione straordinaria. Durante il sopralluogo la scrivente ha rilevato la probabile presenza di coperture in amianto in cattivo stato di manutenzione.

TERRENI / FABBRICATI	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE USO
	F	PART	SUB	
T	43	267	/	seminativo arborato
T	43	278	/	seminativo arborato
T	43	279	/	seminativo arborato
T	43	280	/	seminativo arborato
T	43	5	/	seminativo
T	43	8	/	bosco alto
F	43	6	/	A/5
F	43	7	/	D/7

Consistenza terreni:

Seminativo arborato: 3710 mq

seminativo: 210 mq

bosco alto: 1405 mq

LOTTO 2

**IMMOBILE VIA PERUZZI, 21 BAGNO A RIPOLI**

APPARTAMENTO, Via Peruzzi, 21 piano terreno, primo e sottotetto, che si compone al piano terra di un ingresso che permette l'accesso a una cucina, a un bagno senza finestra, a un soggiorno con accesso a una corte esclusiva/giardino dotato di resede esterno in muratura uso ripostiglio/camera dotato inoltre di vano adibito a locale tecnico a servizio dell'abitazione (locale autoclave) e bagno non finestrato. Al piano primo si accede mediante scala interna al disimpegno che permette l'accesso a un bagno senza finestra e due camere di cui una dotata di terrazzo; dalle scale interne si accede al piano terzo composto da soffitta con lucernario, di altezze variabili da 1,10 m a 2,30 m oltre a vano adibito a lavanderia di altezza variabile da 3,30 m a 2,20 m che permette l'accesso ad un ulteriore bagno dotato di finestra e ad un locale guardaroba (SI VEDA NON CONFORMITA IN PERIZIA E NELLE TAVOLE IN ALLEGATO).

LOTTO 3

**IMMOBILI VIA ANTELLA BAGNO A RIPOLI**

TERRENI E FABBRICATI siti in Via Antella, 11.

Gli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio 30 Part 888 Sub 501 e 507 hanno rispettivamente destinazione d'uso residenziale A/2 e in corso di costruzione F/3.

APPARTAMENTO, Via Antella, 11 si sviluppa al piano terreno e primo oltre che seminterrato, si compone al piano terra di un accesso diretto dall'esterno al vano soggiorno mediante portefinestre, dal soggiorno si accede ad un WC, a un vano adibito a sala da pranzo collegata alla cucina (la cucina e il soggiorno sono dotati entrambi di accesso diretto verso l'esterno). Dal soggiorno si accede inoltre, mediante scale interne, alla zona notte composta da sbarco su ballatoio che permette l'accesso a due bagni, a due camere oltre locale ripostiglio. Le scale collegano anche il piano terra al piano interrato ove sono presenti il locale caldaia/CT e una cantina non finestrata. L'appartamento è dotato di camino a legna al piano terra oltre che di impianto di riscaldamento autonomo mediante caldaia a gas GPL installata nel vano interrato e riscaldamento a pavimento radiante a servizio di ogni vano; sono installati inoltre 4 pannelli piani vetrati per la produzione di ACS e relativo bollitore attualmente attivati nel periodo estivo. (SI VEDA NON CONFORMITA IN PERIZIA E NELLE TAVOLE IN ALLEGATO).

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Il bene, censito al Foglio 30 Part 888 Sub 507, si sviluppa al piano terreno e primo, si accede al piano terra mediante varco diretto dall'esterno adiacente all'appartamento sopra illustrato; il bene in esame si trova di fatto allo stato grezzo privo di impianti, rivestimenti, chiusure, finestrature e intonaci (si veda allegato fotografico), la categoria catastale

indicata è F/3 in quanto si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione (SI VEDA NON CONFORMITA IN PERIZIA E NELLE TAVOLE IN ALLEGATO).

TERRENI / FABBRICATI	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE USO
	F	PART	SUB	
T	30	1012	/	vigneto
T	30	1031	/	seminativo
T	30	1033	/	vigneto-uliveto
T	30	1138	/	vigneto-uliveto
T	30	1140	/	seminativo
T	30	1142	/	seminativo
T	30	1143	/	seminativo
F	30	1144	/	F/1 ENTE URBANO
F	30	1147	/	
F	30	1150	/	
F	30	1152	/	
F	30	888	504	
F	30	888	501	A/2
F	30	888	507	F/3

Consistenza terreni:

Seminativo: 5837 mq

Vigneto: 605 mq

Vigneto-uliveto: 8395 mq

Ente urbano: 4918 mq

**8° Punto:** *Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.*

#### 8.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Marzo 2021, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI Provincia: FIRENZE Semestre: 1 - 2020 Comune: BAGNO A RIPOLI Fascia/zona: Suburbana/GRASSINA - ANTELLA - PONTE A EMA - BALATRO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	550	1000
Capannoni tipici	NORMALE	600	1000
Laboratori	NORMALE	650	1300

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2150	2500
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2350
Box	NORMALE	1250	1850
Ville e Villini	NORMALE	2500	3400

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

#### ANALISI DEI COMPARATIVI

Dalle indagini condotte dalla scrivente sono stati individuati comparativi di vendita di immobili con caratteristiche comparabili con i beni oggetto di stima e che insistono nelle vicinanze

Comparativo	Euro	Superficie	Euro/mq
<b>Appartamento prossimità Via Peruzzi</b> Terratetto completamente ristrutturato con materiali di pregio La proprietà si trova nel paese di Antella e si dispone su tre livelli, al piano terra un'ampia zona giorno con servizi dalla quale si accede a una resede tergaie dove troviamo un dependance multi uso (studio, limonaia, magazzino etc) con bagno di servizio e ripostiglio. Al primo piano la cucina abitabile e molto luminosa , camera e bagno; al terzo e ultimo piano camera, studio/cameretta e bagno. Completamente ristrutturato recentemente presenta una disposizione degli interni originale adatta a chi necessita di una zona giorno accogliente, comoda e versatile Fonte www.immobilaire.it RIF 2103 - 03/02/2021	430.000,00	100	4300,00

La comparazione in riferimento ai prezzi di mercato è stata possibile soltanto per il Lotto 2 in quanto gli altri Lotti hanno caratteristiche e proprietà univoche nel suo genere e pertanto non confrontabili con altri fabbricati tipo

#### 8.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 8° Punto, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

➤ Valore FABBRICATI

LOTTO 1

Valori OMI

fabbricato per uso produttivo → da € 550 a € 1300 circa al mq lordo.

Valori comparativi

non disponibili per lo stato attuale di conservazione del bene

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore assegnato 180 Euro/mq tenuto conto degli interventi e dei lavori necessari da eseguire per la corretta fruizione del bene

Valori VAM Annualità 2019 REGIONE AGRARIA N°: 5

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett.

b) del D.P.R. n°327/2001;

b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

*Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che il raddoppio del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.*

Ne segue che i valori da attribuire ai singoli terreni sia pari a

- SEMINATIVO ARBORATO  
→ €mq 28,474 x 2 = 56.95 €/mq
- SEMINATIVO  
→ €mq 23,888 x 2 = 47.78 €/mq
- BOSCO MISTO  
→ €mq 5,416 x 2 = 10.82 €/mq

LOTTO 2

Valori OMI

Appartamento → da € 2150 a € 2500 circa al mq lordo.

Valori COMPARATIVI DI VENDITA

Valore 4300,00 Euro/mq

Valore assegnato 2640 Euro/mq

LOTTO 3

Valori OMI

villa e villini → da € 2500 a € 3400 circa al mq lordo.

Valori comparativi

non disponibili per la tipologia e lo stato attuale di conservazione del bene

Valore assegnato 2700 Euro/mq tenuto conto degli interventi e dei lavori necessari da eseguire per la corretta fruizione del bene

Fabbricato F/3

Valore assegnato 750 Euro/mq tenuto conto degli interventi e dei lavori necessari da eseguire per la corretta fruizione del bene

Valori VAM Annualità 2019 REGIONE AGRARIA N°: 5

La scrivente CTU ritiene che il valore indicato dai VAM vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma 2, lett. b) del D.P.R. n°327/2001;
- b) le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

*Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che il raddoppio del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.*

Ne segue che i valori da attribuire ai singoli terreni sia pari a

- SEMINATIVO  
→ €/mq 23,888 x 2 = 47.78 €/mq
- VIGNETO  
→ €/mq 19,823 x 2 = 39.65 €/mq
- VIGNETO-ULIVETO  
→ €/mq 23,822 x 2 = 47.65 €/mq

Unito alla stima complessiva del fabbricato

- ENTE URBANO

Tenuto ora conto che:

— tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;

— lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie

### VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

### FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①

#### TERRENI E FABBRICATI VIA DELLA TORRICELLA, 41 BAGNO A RIPOLI

- Immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio 43 Part 5 e 6 rispettivamente con destinazione d'uso residenziale A/5 e uso industriale/artigianale D/7, allo stato attuale si trovano in completo stato di abbandono e infestati da verde tipo medio e alto fusto, assimilabili a unità collabenti privi di impianti, rifiniture, coperture e parti strutturali. I terreni adiacenti ai fabbricati, alcuni in piano alcuni con leggere pendenze, si trovano in stato di abbandono e necessitano di manutenzione straordinaria. Si segnala la probabile presenza di coperture in amianto in cattivo stato di manutenzione.

Identificazione dei beni facenti capo al Lotto 1

TERRENI / FABBRICATI	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE USO
	F	PART	SUB	
T	43	267	/	seminativo arborato
T	43	278	/	seminativo arborato
T	43	279	/	seminativo arborato
T	43	280	/	seminativo arborato
T	43	5	/	seminativo
T	43	8	/	bosco alto
F	43	6	/	A/5
F	43	7	/	D/7

Fabbricati per complessivi 1905,50 mq (superficie commerciale stimata dalle planimetrie in atti)

Valore commerciale 1905,50 mq x 180 Euro/mq → 342.990 Euro

Consistenza terreni:

Seminativo arborato: 3710 mq x 56,95 Euro/mq → 211.284,50 Euro

seminativo: 210 mq x 47,78 Euro/mq → 10.033,80 Euro

bosco alto: 1405 mq x 10,82 Euro/mq → 15.202,10 Euro

Totale importo del Lotto 1: 579.510,40 ridotto del 30% per i motivi sopra indicati

€ 405.657,28

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ① PREZZO BASE: € 406.000,00**

**Diconsi: quattrocetoseimila /00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

## FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ②

### APPARTAMENTO VIA DELLA TORRICELLA, 41 BAGNO A RIPOLI

- Appartamento facente capo ad un ampio fabbricato che si sviluppa in 3 piani fuori terra dotato di accesso tramite vano scale condominale, situato in Via Peruzzi, 21 nel Comune di Bagno a Ripoli. L'appartamento, che si sviluppa sui tre piani si compone al piano terra di un ingresso che permette l'accesso a una cucina, a un bagno senza finestra, a un soggiorno con accesso a una corte esclusiva/giardino dotato di resede esterno in muratura uso ripostiglio dotato di vano adibito a locale tecnico a servizio dell'abitazione (locale autoclave) e bagno non finestrato. Al piano primo si accede mediante scala interna che dal disimpegno permette l'accesso a un bagno senza finestra e due camere di cui una dotata di terrazzo; dalle scale interne si accede al piano terzo composto da soffitta, con lucernario, di altezze variabili da 1,10 m a 2,30 m oltre a vano adibito a lavanderia di altezza variabile da 3,30 m a 2,20 m che permette l'accesso ad un ulteriore bagno dotato di finestra e ad un locale guardaroba.

Fabbricati per complessivi 142,18 mq (compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Valore commerciale 142,18 mq x 180 Euro/mq → 375.355,20 Euro

Totale importo del Lotto 2 arrotondato € 375.500,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ② PREZZO BASE: € 375.500,00**

**Diconsi: trecentosettantacinquemilacinquecento /00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ③

**TERRENI E FABBRICATI TERRENI E FABBRICATI siti in Via Antella, 11.**

Gli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli al Foglio 30 Part 888 Sub 501 e 507 hanno rispettivamente destinazione d'uso residenziale A/2 e in corso di costruzione F/3.

- APPARTAMENTO, Via Antella, 11 si sviluppa al piano terreno e primo oltre che seminterrato, si compone al piano terra di un accesso diretto dall'esterno al vano soggiorno mediante portefinestre, dal soggiorno si accede ad un WC, a un vano adibito a sala da pranzo collegata alla cucina (la cucina e il soggiorno sono dotati entrambi di accesso diretto verso l'esterno). Dal soggiorno si accede inoltre, mediante scale interne, alla zona notte composta da sbarco su ballatoio che permette l'accesso a due bagni, a due camere oltre locale ripostiglio. Le scale collegano anche il piano terra al piano interrato ove sono presenti il locale caldaia/CT e una cantina non finestrata.
- FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Il bene, censito al Foglio 30 Part 888 Sub 507, si sviluppa al piano terreno e primo, si accede al piano terra mediante varco diretto dall'esterno adiacente all'appartamento sopra illustrato; il bene in esame si trova di fatto allo stato grezzo privo di impianti, rivestimenti, chiusure, finestrature e intonaci (si veda allegato fotografico), la categoria catastale indicata è F/3 in quanto si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione

Identificazione dei beni facenti capo al Lotto 3

TERRENI / FABBRICATI	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE USO
	F	PART	SUB	
T	30	1012	/	vigneto
T	30	1031	/	seminativo
T	30	1033	/	vigneto-uliveto
T	30	1138	/	vigneto-uliveto
T	30	1140	/	seminativo
T	30	1142	/	seminativo
T	30	1143	/	seminativo
F	30	1144	/	F/1 ENTE URBANO
F	30	1147	/	
F	30	1150	/	
F	30	1152	/	
F	30	888	504	
F	30	888	501	A/2
F	30	888	507	F/3

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

