

TRIBUNALE DI FIRENZE
III° Sez.e ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. Dott.a Bisegna Francesca Romana

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 266 / 2024

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
Stima dei beni pignorati
Ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

* * * * *

P R I V A C Y

PARTE RICORRENTE (Creditore):
+++++

CONTROPARTE (Esecutato):
+++++

UDIENZA giuramento 20.05.2025
data ultima deposito 25.10.2025

Udienza a Rinvio : 27.11.2025

Terreni - lotto unico



RELAZIONE PERITALE

* * * * *

Con provvedimento trasmesso allo scrivente mediante PEC in data 22.05.2025, il Giudice delle Esecuzioni Dott.a Bisegna Francesca Romana nominava il sottoscritto Geom. Marco Tua, iscritto al Collegio Geometri di Firenze al n. 3569/12 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6333, con Studio in Firenze Via G. Bezzuoli 20, quale esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. coma da incarico di seguito descritto.

In data 26 Maggio 2025 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito mediante Pec, firma digitale del verbale e giuramento di rito.

Il giudice dell'Esecuzione formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti quesiti :

A) Richiede all'esperto :

- I) di esaminare i documenti depositati ex art. 567 cpc, segnalando.....
- II) di effettuare previo coordinamento.....comunicazione scritta dell'incarico ricevuto....
- III) In caso di impossibilità o difficoltà di accesso dell'uso della forza pubblica...
- IV) Ove il debitore.....di consegnare al debitore “ il foglio notizie per la parte eseguita ”
- V) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali...
- VI) Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferire immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.

Di rispondere ai seguenti **quesiti**, Provveda a :

1- Identificare il /i Bene/i oggetto del Pignoramento, con precisazione dei **Confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra le descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione ; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato ; Avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto eseguito; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, Procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile , evidenziare le ragioni dell'impossibilità ; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ;

2- riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà , superficie, usufrutto);

3- indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti .

4 - fornire una sommaria **Descrizione del /i bene / i (comune, località, via num. civ. Scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, **superficie calpestabile in mq**, ed eventuali pertinenze,**



accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ; **se** trattasi di terreni adeguarsi alle direttive del **G.E** per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportati tra gli allegati;

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

6-Verificare esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente** , ovvero, in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp.att. c.civ.
- Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione ;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione) .

7- Verificare L'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiali gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa , la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente**, al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;

8- **Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate** anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate **negli ultimi due anni anteriori** alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene;

9- Verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del bene/i , nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; Indichi in particolare gli estremi della concessione/Licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967 ; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli** la possibilità di sanatoria ai sensi **dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001 n.380** e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere , in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art 40 , VI co, L. 47/85 o art 46 V com. ; D.P.R 380/01 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10 – evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di concerto con il custode lsvog, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art.1 com. 376, 377 e 378 L. 178/2020 ; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art.44 della Legge 5 agosto 1978 n.457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il ministero delle infrastrutture e dei trasporti;



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

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

13- Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni ;
in caso di **Pignoramento di quota/e di bene indiviso :**

a) il valore come al punto 9 . che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e ;

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

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

14- Effettuare un **Riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero - occupato) ;

15- L'esperto dovrà consegnare **insieme alla relazione**

- **P r e m e s s a** -

Fasi e Operazioni peritali .

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 26 Maggio 2025 il sottoscritto Geom. Marco Tua accettava l'incarico conferito mediante firma digitale inviato con P.C.T. alla Cancelleria del Tribunale di Firenze III sezione Civile Esecuzioni immobiliari, dopo che altro Perito aveva rinunciato all'incarico.

- In data 29/05/2025 invio nomina CTU e comunicazione alle parti inizio operazioni peritali, previo coordinamento con il custode nominato ISVEG, con racc. A.R n. 20041761433-0 del 29/05/2025, con allegato il foglio notizie agli indirizzi forniti dall'ufficio cancelleria Trib. Firenze, **l'inizio delle operazioni peritali** sul posto per il 20.06.2025 alle ore 9,30 (*Allegato 2*).

“ tornata indietro “

- Presso l'Agenzia del Territorio di Firenze è stata richiesta la documentazione catastale, estratto copia delle Visure, estratto di mappa (*Allegati. 1*)

- Alla Conservatoria dei RR.II di Firenze in data 28.05.2025 e 22.10.2025 sono stati verificati gli atti gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione ed estratto le Visure (*Allegato. 3*) ;

- il 20.06.2025 alle ore 9,30 con la presenza del Custode dell'ISVG ++++++è stato effettuato il sopralluogo al terreno in Via Fornacina angolo Via Dante, in Reggello e gli adempimenti di rito, sono stati effettuati anche se non presente l'esecutato, ma con accesso libero dalla via Fornacina in quanto il terreno non è recintato.

Ci siamo resi conto che il compendio risultava in stato di abbandono da tempo, in quanto invaso e ricoperto da vegetazione che non consentiva un facile accesso in tutte le sue parti .



E' stata inviata una seconda Racc.ta del 11.06.25 ad un nuovo indirizzo ma è tornata indietro anche questa.

In quella sede è stato eseguito parzialmente le misurazioni con Disto Laser del terreno che si presentava incolto mancanza di " Ulivi o viti " in stato di abbandono. Accertato lo stato attuale del bene, per poterlo poi confrontare con la documentazione in atti negli Uffici Comunali, sono stati rilevati i dati e le caratteristiche per la redazione del valore di stima, effettuato rilievo fotografico digitale del terreno (foto da 1 - 11).

Durante il sopralluogo è stato redatto un verbale di visita, in quello stesso giorno alle ore 10,00 è terminato il sopralluogo presso il compendio in Reggello, via Fornacina.

Non avendo ricevuto la copia del contratto di acquisto dalla proprietà, è stato richiesto poi copia alla Conservatoria A.E di Firenze (*Allegato 4*)

- Il 20.06.2025 è stato fatto accesso all'ufficio Edilizia del Comune di Reggello, per la verifica assunto informazioni relativa alla destinazione urbanistica del Terreno, visionato P.O.C, estratto Atto Convenzione Urbanistica Lottizzazione comparto C-16 (PAC-8).

- Il 02.07.2025 richiesto all'ufficio Urbanistica del Comune di Reggello,C.D.U. Certificato di destinazione Urbanistica del terreno, (*Allegato 6*)

- Alla Conservatoria dei RR.II di Firenze è stata richiesta e ritirata copia Atto *****.

- Il 20.08.2025 Riprese le operazioni peritali,

- Presso Uffici Regione Toscana ricerca del terreno, in quanto categoria catastale Uliveto - vigneto se rientrava nell'elenco ARTEA per i diritti PAC.

- Effettuato ricerche presso agenzie immobiliari locali e tramite banca dati digitale Borsini.it, per l'analisi del segmento di mercato e l'individuazione di recenti compravendite effettuate nella zona di Terreni simili.

- Individuato compravendite OMI di immobili (Comparabili) simili al lotto da valutare.

Il sottoscritto CTU redige la presente perizia in risposta ai vari quesiti posti dal G.E,

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO, CON IL PIGNORAMENTO .

Estremi dell'atto di Pignoramento

- **Atto** di pignoramento immobiliare del 24/07/2024 rep. 8459 trascritto alla Agenzia Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 26/09/2024 al R.Ge. n°36199 e R. Par. n°26740. La scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/ trascrizioni prodotta dal creditore procedente, nonché la certificazione notarile del 04.10.2024 del Notaio *****o ***** con studio in ***** **, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento eseguito dallo Studio legale Avv. ***** di ***** in nome e per conto di ***** ***** ***** **, di *****+* - c.f. ***** , notificato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Firenze, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e descritti :

" Terreno posto in Reggello (FI), rappresentato al catasto Terreni del Comune di Reggello (FI) al foglio di mappa n. 71 , particella 551, cat. T, Are 10. ;



I suddetti beni censiti nel Catasto Fabbricati del comune di Reggello (FI) sono intestati a:
***** con sede in ***** , via ***** , *** c.f. *****
***** Proprietà intero, legale rappr. ***** c.f. ***** ,
residente in via ***** , ***** .

2) L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni corrisponde a quella indicata nell'atto di Pignoramento

Sulla base della documentazione in atti e delle risultanze ottenute dalle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha individuato i beni oggetto di pignoramento intestati a ***** con sede in ***** e ***** , c.f. ***** Proprietà 100/100, proprietaria dell'intero identificato al Catasto Terreni del Comune di Reggello (FI) secondo gli identificativi e le caratteristiche di seguito riportate, in ordine alla *regolarità catastale* la scrivente riferisce quanto segue:

Lotto unico) Terreno agricolo

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					
Foglio	P.IIa	indirizzo	Qualità Classe	Classe	Superf. m2	Reddito Dom.	Reddito Agrar.
71	551	Reggello snc	Uliveto - Vigneto	1	1000	€5,94	€ 5,68

superficie catastale totale: 1000 mq.

non sono state riscontrate difformità sostanziali, tra la Mappa in banca dati e quanto visionato, l'unità è geometricamente rappresentata nella mappa catastale attualmente in atti.

Confini : Prop. ***** , Strada Via Fornacina, Via Dante Alighieri su più lati, s.s.a.
Si rimanda all'*Allegato n.1* per l'estratto di mappa, le visure catastali del compendio.

3) - ATTO PROVENIENZA :

Lo scrivente ha potuto verificare che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, risale ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ragione di quanto riportato, da una verifica congiunta delle visure catastali (*Allegato n.1*), si evince la seguente cronistoria:

Che in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni risultano essere intestati a:

***** con sede in ***** e ***** , via ***** , *** c.f. *****
Proprietà intero, legale rappres. ***** c.f. ***** ,

i precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono come descritto nella Certificazione del Notaio. ***** in ***** (***) allegata alla procedura del 04.10.2024 :

I beni in oggetto " *Terreno (Edificabile)posto in Reggello (FI), rappresentato al catasto Terreni del Comune di Reggello (FI) al Fg. 71 , p.IIa 551, cat. T Uliveto-vigneto, Are 10. "*

gli immobili in oggetto sono pervenuti alla ***** con sede in ***** e *****
***** , via ***** , ++ c.f. ***** Proprietà 100/100, per Atto di compravendita dal Notaio ***** di Firenze in data ***** , rep. ***** / ***** trascritto in data 04/10/2007 ai n. ***** / ***** . Con tale atto la Società ***** Acquistava il terreno in oggetto



censito al FG. 71 della particella 551 da ***** **** di ***** ***** e C. con sede in Firenze c.f. ***** piena proprietà 100/100.

A ***** **** di ***** ***** ****. con sede in Firenze c.f. ***** per i diritti piena proprietà 100/100, l'immobile riportato in NCT FG. 71 della particella 551 è pervenuto per atto Notaio ***** ***** del 05.12.**** rep. *****/..... e trascritto U.R. Firenze 19.12.2005 al n. RG. ***** e n. reg. particolare 35240 da ***** ***** n. a Firenze il 19.02.1972 c.f. ***** per i diritti piena proprietà 100/100, dell' immobile riportato nella procedura.

A ***** ***** n. a Firenze il 19.***** c.f. ***** per i diritti piena proprietà 100/100, l'immobile riportato in NCT Fg. 71 della particella 551, è pervenuto per atto Notaio ***** ***** del 25.07.2003 rep. *****/***** e trascritto U.R. Firenze 05.12.2003 al n.RG. 53760 e reg. particolare 34308 da ***** ***** “Vedi certificazione Notarile ***** ***** “

per atto Notaio ***** ***** del 25.07.2003 rep. 95277 / 23357 e trascritto U.R. Firenze 06.08.2003 al n.RG. 31048 e reg. particolare 20551 da ***** ***** nata a ***** il **. ***** c.f. ***** per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ***** ***** n.a Firenze il ***** c.f. ***** per i diritti a ¼ di piena proprietà, ***** ***** n.a Firenze il ***** , CF. ***** per i diritti pari a ¼ di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Reggello (FI) di cui alla procedura.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

e che a tutto il 22/10/2025 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato :

omissis.....

TERRENO_LOTTO unico

Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio .

Periodo	Proprietario
Dal 01.10.2007 al 10.09.2025	***** ***** con sede in ***** ***** (FI) , Per quota 1/1: piena proprietà dei beni Atto C / V rogato Not. ***** ***** . Del 01.10.2007 rep. 49427/ 21811 Reg.U a Firenze del 04/10/2007 RG. 45704/25464
Dal 05.12.2005 al 01.10.2007	***** ***** di ***** **. con sede in Firenze, Per quota 1/1: piena proprietà dei beni Atto C / V rogato Not. ***** ***** . Del 05.12.2005 rep. 14265/ 3235 Reg.U a Firenze del 19/12/2005 RG. 55829 / 35240
Dal 25.07.2003 al 05.12.2005	***** ***** n.a Firenze, il 19/02/1972. Per quota 1/1 : piena proprietà Atto C / V rogato Not. ***** ***** Del 25.07.2003 rep. 95277/ 23357 Reg.U a Firenze del 25/07/2003 RG. 31048 / 20551
Dal 11.04.2003 al	***** ***** (Successione



si conferma quanto riportato nel certificato del Not. ***** eseguita presso la conservatoria RR.II. Di Firenze del 26/09/2024

4) DESCRIZIONE UBICAZIONE (Zona Ambito Urbanizzato)

4.1) Ubicazione e geografia

Il Terreno fabbricativo fa parte di un insieme di un più ampio comparto di lottizzazione privata C-16 oggi (Pac-8), ubicato nel Comune di Reggello, provincia di Firenze, in prossimità di ***** , percorsa dall'Autostrada del sole A1, mentre a monte Saltino, Vallombrosa. Territorio di media collina Montano a m.390 s.l.m. con prevalenza rurale Olivi e viti, e Bosco parco Foresta Vallombrosa, fa parte dell'Unione dei Comuni Valdarno-Valdisieve.

CONSISTENZA .

Il compendio p.lla 551 fg. 71 ha una superficie di mq.1000, in località Fornacina zona urbanizzata semi-centrale di Reggello paese, con una volumetria edificabile di circa 488,0 mc come da piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata del 15.07.2010 con modifica 27.10.2017, intervento unitario del comparto C-16, unità minima 2 di intervento (Pac-8 del P.O). Il Terreno immerso in zona verde di media-collina, si accede da via Fornacina, è presente una tipologia edilizia residenziale Villette plurifamiliari di recente costruzione, risalgono agli anni 90/2000, isolato da altri immobili residenziali presenti, prospetta su strada Via Dante A, e altri terreni facente parte la lottizzazione. Sono presenti servizi, attività commerciali, farmacie, ecc.... prossimità ai mezzi pubblici.

La zona in questione appartiene all'area territoriale omogenea dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate definita: B1 Centrale Reggello .

Descrizione Terreno -

Il terreno dalla forma irregolare, nel suo complesso si presenta con giacitura semipianeggiante è allo stato incolto, mancanza di Ulivi o Viti come da destinazione colturale catastale, Foto (1-2-4-5-6-7-8) rialzato rispetto alla strada a confine via Dante Alighieri Foto (9,10,11).

In parte non è stato possibile verificare la superficie e la presenza superficiale di eventuali depositi di materiali o detriti nocivi, per i rovi, è presente una centralina della TIM (Foto 3).

Presenza di una catena all'ingresso del terreno, è senza una delimitazione fisica con i terreni confinanti eccetto il lato prop. ***** muretto con rete.

Depurato dalla viabilità di Piano il terreno per come evidenziato nell'Atto convenzione Urbanistica a rogito Notaio Rita Abbate e il Comune di Reggello del 1 5.07.2010 rep. 4.699 e successiva Modifica D.C. n. 92 del 27/10/2017 costituisce un'area edificabile inserita in un contesto urbano periferico in via di sviluppo, come riportato nelle tabelle nel verbale della delibera del Consiglio comunale del 2009, riporta i dati della Lottizzazione (All. n°5).

DATI URBANISTICI COMPARTO " C-16 " .del R.U	
Sup. Comparto	= mq. 14.341,0
Sup. Destinaz. Lotti	= mq. 9.930,80
Sup. pubbliche Aree in cessione	= mq. 3.975,20
Sup. Strada privata	= mq. 435,00
Sup. Coperta massima	= mq. 2.868,20
Altezza massima	= m. 7,0
Volume massimo	= mc. 7.000,0
n. massimo alloggi	= 24



Con la Delibera C. n. 92 del 2017 del Comune di Reggello, su richiesta dei firmatari della Convenzione, viene fatta una Modifica alla stessa in quanto alcuni lotti già terminati, è stato modificato l'aspetto che riguarda le opere di urbanizzazione primaria obbligatorie prima del rilascio delle Abitabilità relative alle U.I. realizzate. (Allegato 5)

In quanto la convenzione prevedeva quali opere di urbanizzazione primaria viabilità, parcheggi pubblici, impianto illuminazione e segnaletica stradale, Piazza e verde pubblico. La modifica ha scisso in due Unità minime di intervento 1 e 2 , mentre l'unità minima 1 è terminata è stata realizzata la strada, il parcheggio....., per l'unità minima 2 ancora non conclusa, manca la piazza e il verde pubblico (vedi convenzione), come riferito dal tecnico Comunale scadrà nel 2029.

Inoltre è stato accertato che nel comprensorio non sono presenti insediamenti di tipo industriale, dotato di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica, servizio raccolta rifiuti solidi urbani, ecc..). Allegato 5.

Le peculiarità sopra enunciate, utilizzabili a fini edilizi per come previsto dalla convenzione.

Giudizio sullo stato di conservazione del bene.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione del Terreno si presentava abbandonato da anni con rovi e alberi non autoctoni, una parte del muro di contenimento lungo strada presenta varie fessurazioni, composto da materiali diversi lungo il perimetro, conci pietra, cemento, pietra mista.

Sono stati posizionati due picchetti allineati provvisori con la misura approssimata ripresa dalla mappa catastale, per individuare il terreno, dovrà essere fatto in fase di richiesta permessi edilizi, posizionamento del confine (tra particella 551 e 2233), anche se dall'elaborato della Lottizzazione la striscia di terreno di accesso sarà destinata a strada comune privata interna. E' rappresentato come indicato nell'estratto di mappa catastale - (*Allegato.1*).

Diritti di impianto PAC L.R.T 68/2012 AGEA,

Il terreno oggetto della perizia è con destinazione catastale Classificato Uliveto e Vigneto, di ARE 100, anche se in ambito Urbanizzato (fabbricativo) è stato fatto presso gli uffici ARTEA della R.T. un accertamento il 29.05.2025 per verificare se risultava nell'elenco dei terreni con diritti di impianto e superfici, rivendicabili nell'ambito della disciplina per la gestione, il controllo del potenziale viticolo, L.R.T. 68/ 2012, essendo i titoli PAC accessori del bene eventualmente sarebbero oggetto del pignoramento.

Nell'ultimo elenco AGEA ex ARTEA vigneti 2016/2017 IGT e DOC, non è presente per la particella 551 fg. 71 con cod. Catastale H22204803C richiesta di PAC, dallo storico 2006.

4.2. Consistenze superfici

Trattandosi di terreno edificabile si riportano in questo paragrafo le consistenze superficiali del lotto, dati desunti dalle mappe catastali per la p.la 551, e dalle tavole progettuali acquisite al comune.

Superficie commerciale del lotto con riferimento alla quantificazione della superficie fabbricativa realizzabile di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie e volume



Dell'intero lotto, quantificata attraverso i dati forniti dalla convenzione e Art. 42.1 Pac_8 del Piano Operativo Intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione art. 42.1) N.T.A.

LOTTO 1 assegnato a ***** **** sup. mq. 1.000,0 (Depurato dalla viabilità di Piano il terreno per come evidenziato)			
– sup. Fondiaria mq. 861,78	Sup. coperta mq. 250,02	Altezza Max. ml. 7,0	Volume mc. 488,09



5) DISPONIBILITÀ DEL BENE (Possesso)

I beni **Lotto unico** alla data del sopralluogo 20.06.2025 risultano liberi, ne contratti di locazioni in essere, attualmente proprietà ***** **** si considera libero.(*Allegato 4*)

6) DI FORMALITÀ, Vincoli e oneri, servitù a carico dell'acquirente .

- *Domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni ; Non presenti .*
- *Debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. Att.cc. ; non presenti*
- *Atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
sono quelli indicati nella convenzione ultima modifica del 27.10.2017 Delibera C. n. 92 / 2017, opere urbanistiche Unità minima di intervento 2, Piazza e verde pubblico...
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa.... ; Non comunicata.*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...);*
Non Rilevate al sopralluogo, eccetto quelle contenute nell'atto di provenienza del Notaio ***** **** del 2005 nelle dichiarazioni, e quelle limitazioni che si generano con le parti a comune dopo la realizzazione dei lotti rispetto alle altre u.i.
- *Vincoli artistici, storici, , alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.....;*



7) DI FORMALITÀ, Vincoli e oneri , non opponibili all'acquirente.

ELENCAZIONI GRAVAMI al 22.10.2025 (Allegato. 3)

Creditori Iscritti e Trascrizioni Pregiudizievoli a *****

Il sottoscritto geom. Marco Tua fa riferimento a quanto descritto nella certificazione Storico-ipotecaria ventennale depositata nel PCT dal Notaio ***** del 26.09.2024 :

In data 22.10.2025 u.s. sono state eseguite nuove visure ipotecarie presso la C.R.R.I di Firenze sui beni sopra descritti e non sono state rilevate nuove trascrizioni o iscrizioni oltre a quelle già indicate nel certificato ipotecario del 26.09.2024.

TRASCRIZIONI a Favore : *****

- **Nota** ***** del 04/10/2007 Reg. Part. 10754 – R.G. 45704 a FI
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Cessione Immobili.
Pubblico ufficiale ; Not. ***** , Rep. 49427 del 01.10.2007
***** . acquista da ***** di ***** . e C. sede in *****
Immobili siti in Reggello (FI) Terreno Fg.71, p.la 551 .

TRASCRIZIONI a Favore : *****

- **Nota** ***** del 30/07/2010 Reg. Part. 17336 – R.G. 27801 a FI
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA Comune di Reggello.
Pubblico ufficiale ; Not. ***** , Rep. 4699 7 / 3863 del 15.07.2010
***** .+ altri ;
Immobili siti in Reggello (FI) Terreno Fg.71, p.la 551.

TRASCRIZIONI a Favore : *****

- **Nota** ***** del 01/02/2017 Reg. Part. 34282 – R.G. 49017 a FI
ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA Comune di Reggello.
Pubblico ufficiale ; Not. ***** , Rep. 12519 / 10044 del 16.11.2017
***** . + altri ;
Immobili siti in Reggello (FI) Terreno Fg.71, p.la 551.

ISCRIZIONI Contro : a *****

- **Nota** del 04.10.2007 Reg. Part. 10754 R.G. n. 45705 Firenze
Ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura credito del 01.10.2007 num. di rep. 49428 / 21812 – Notaio ***** - sede Firenze – a favore di ***** - sede Prato-
C.f. 0***** Domicilio ipotecario Prato Via degli Alberti n. 2 – richiedente – contro *****
***** con sede in ***** c.f. ***** - Capitale €. ***** -
Montante ipotecario €. *****000,00 – durata 3 anni. (Immobili siti in Reggello NCT Fg. 71, p.la 551)

TRASCRIZIONI Contro : a *****

- **Nota** del 26.09.2024 Reg. Part. 26740 R.G. 36199 Firenze
ATTO ESECUTIVO - VERBALE di Pignoramento Immobili Rep. 8459 del 24.07.2024
a favore di ***** con sede in ***** , gravante su immobili in
Reggello (FI) . precetto notificato Pubblico ufficiale ; UNEP TRIB. Firenze
(Immobili siti in Reggello NCT Fg. 71, p.la 551)

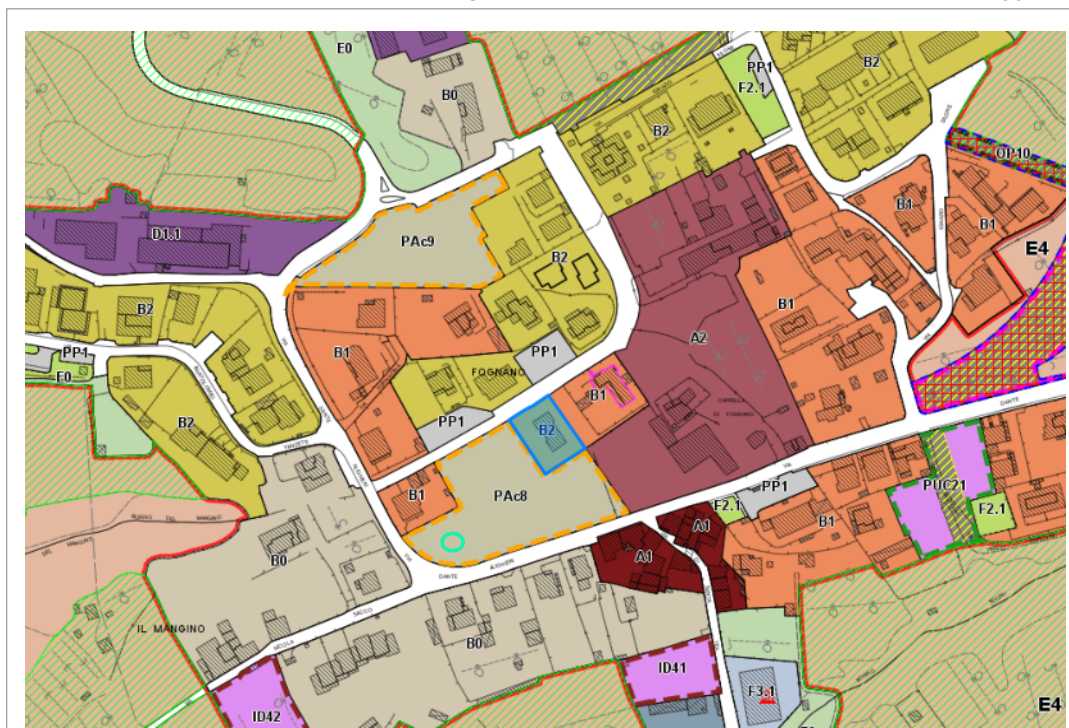
8) IMPORTI DI GESTIONE SPESE CONDOMINIALI .

Trattandosi di Terreno fabbricativo non esistono parti in comune, pertanto su di esso gravano solo tutti i vincoli e le servitù, anche non apparenti relative..



9) REGOLARITA ' URBANISTICA - EDILIZIA .

Strumento urbanistico comunale. Fig. 1 : Estratto della zona P.O.C Comune di Reggello



I beni in oggetto ricadono in Zona urbanistica del P.O.C. del D.C.C. N. 41 del 18.05.2023 - Zona Territorio Urbanizzato Reggello, Sistema Territoriale di Collina Art. 20 art. 5 Statuto del P.S. Disciplina dei suoli -Pac, Art. 42.1 NTA -Trasformazione degli assetti insediativi :

Pac 8 - *Intervento convenzionato e /o in fase di realizzazione .*

- 1. Sono Aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure , a seguito di approvazione del piano attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzione.*
- 2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.*
- 3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono emerse variazioni allo stesso Piano attuativo; se esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.*
- 4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la Zooning "B2".*

Nel caso in cui alla scadenza della convenzioni, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedure di variante per la definizione urbanistica della stessa.

- Esistenza di Vincoli di tutela ex D.Lgs 42/2004, l'area e l'immobile non risulta vincolata ai sensi del II° titolo vincolo paesaggistico (Codice dei beni culturali e del Paesaggio) .

Vedi C.D.U. (ALLEGATO 6)

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio edilizia del Comune di Reggello, visionata la documentazione tecnico-amministrativa e il consulto con il tecnico del comune, lo scrivente ha potuto ricostruire in parte la storia urbanistica del compendio pignorati, che costituisce il Lotto di vendita per la procedura esecutiva in oggetto.



Il Terreno fabbricativo oggetto di perizia fa parte della Convenzione Urbanistica Comparto residenziale " C-16" lottizzazione privata del R.U.C, oggi (Pac-8 del P.O) a rogito Notaio Rita Abbate e il Comune di Reggello del 15.07.2010 rep. 4.699, Successivamente da parte dei firmatari della Convenzione viene richiesta nel 2017 ed approvata la modifica alla stessa in data 27/10/2017 con D.C. n. 92 del Comune di Reggello, in quanto alcuni lotti già terminati e per successive difficoltà economiche è stato variato l'aspetto che riguarda le opere di urbanizzazione primaria obbligatorie prima del rilascio delle Abitabilità relative alle U.I. realizzate e da realizzare.

La convenzione prevedeva quali opere di urbanizzazione primaria la viabilità, parcheggi pubblici, impianto illuminazione e segnaletica stradale, Piazza e verde pubblico, per le quali è stata stipulata polizza fidejussoria per €. 476.049,96 che è rimasta a carico di tutti i proprietari. La modifica ha scisso in due " Unità minime di intervento 1 e 2 " e le opere di urbanizzazione relative, mentre l'unità minima d'intervento 1 è terminata ed è stato realizzato la strada, il parcheggio....., per l'unità minima 2 ancora non conclusa è stato realizzato un solo lotto dei cinque previsti, manca la piazza e le aree verde pubblico (vedi convenzione ...allegata) come riferito dal tecnico Comunale la convenzione scadrà nel 15/07/2029.

Nella delibera del Consiglio comunale del 2009, sono riportati i dati della Lottizzazione, e gli indici fabbricativi del Terreno con i parametri del **Volume** e non SE, sono sempre validi a detta del tecnico del Comune. All. n° 5).

LOTTO 1 mq. 1000,0			
(Depurato dalla viabilità di Piano il terreno per come evidenziato)			
sup. Fondiaria mq. 861,78	Sup. coperta mq. 250,02	Altezza Max. ml. 7,0	Volume mc. 488,09

Per quanto riguarda lo stato delle pratiche inerenti titoli edilizi presentati alla data di accesso al Comune, non risultano richieste di PERMESSO A COSTRUIRE o SCIA che prevedono interventi edilizi sul terreno oggetto di perizia.

Per il confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la situazione denunciata con l'ultimo titolo catastale non sono state riscontrate difformità.

Allo stato attuale in relazione a quanto sopra si precisa che alla luce dei limiti insiti nel mandato al CTU, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e / o deposito di pratiche edilizie, che questo possa costituire quanto compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quando contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



10) IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PEPP , Convez/ Agevolata.

Il Terreno non è oggetto di interventi da realizzare in edilizia convenzionata, pubblica o agevolata.

11) VALUTAZIONE dei beni pignorati per VALORE DI MERCATO .

11.1. Criteri generali .

La presente perizia estimativa come richiesto dal G.E. ha per scopo principale la ricerca del più probabile “ valore di mercato “ degli immobili posti nell’ambito del Comune di Reggello. L’applicazione dell’aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio ed aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il “ **valore di mercato** “ del compendio, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita del Terreno fabbricativo.

Al fine della valutazione immobiliare si è proceduto alla ricerca di atti pubblici relativi a trasferimenti immobiliari Terreni, da ASTE Giudiziarie, di beni analoghi per tipologia e collocazione come richiesto dal quesito.

Si è deciso di utilizzare il valore di mercato con stima comparativa sintetica, utilizzando valori banca dati Borsino immobiliare, Comparabili OMI, Aste Giudiziarie, confrontando il dato con i valori di trasformazione medi dei terreni edificabili per zone realizzati dal Comune di Reggello ai fini IMU 2023/2024

E' stato proceduto pertanto ad indagini di mercato mediante la consultazione di annunci in siti specializzati ed all'acquisizione di informazioni sull'andamento dei prezzi richiesti tramite agenti immobiliari operanti in zona comune di Reggello.

11.2. - DEFINIZIONE DELLE CONSISTENZE

I criteri di misurazione adottati nel seguente rapporto si riferiscono alla quantificazione delle seguenti grandezze:

Per **SUPERFICIE Lotto** ,

La superficie del lotto edificabile è stata definita nel 2009, considerata a volume realizzabile, mentre ad oggi con la Legge R.T. le definizioni aggiornate dal T.U. DPR 380/01 e il P.O Comunale si fa riferimento a superficie edificabile che si ottiene rapportando il Volume /3 mt.

LOTTO 1 mq. 1000,0				
(Depurato dalla viabilità di Piano il terreno per come evidenziato)				
– sup. Fondiaria	Sup. coperta	Altezza Max.	Volume	SE
mq. 861,78	mq. 250,02	ml. 7,0	mc. 488,09	mq.162,69

- Criteri specifici

La valutazione del bene avviene con metodo comparativo diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Reggello, in particolare della zona B1 Centrale Reggello in cui il bene esecutato è collocato, dalla Consultazione Banca dati Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Metodo c.d. Asking Price – comparabili O.M.I.



Così come riportato precedentemente per la zona territoriale, classificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona del comune di B1 Centrale Reggello.

Il comune di Reggello ha predisposto una Relazione Tabella di **valori di mercato medi di terreni edificabili** per zone, realizzati ai fini IMU 2023 / 2024 secondo le previsioni del POC, fornendo i valori di riferimento validi dal mese di agosto 2023 e saranno il riferimento in fase di accertamento IMU per il privato. Le tabelle hanno utilizzato il procedimento per **Stima per valore di trasformazione**. È stato valutato l'**incidenza percentuale dell'area** sul valore immobiliare finito, quest'ultimo desunto secondo una metodologia operativa che tiene conto dei presupposti normativi specifici e definiti dall'art. 5 comma 5 del DLGS 504/92.

Come sopra precisato avremo la seguente formula: **$Va = Vr - (Cp + Ui)$** Dove:

- **Va** è il valore dell'area - **Vr** è il valore del prodotto finito - **Cp** è il costo di produzione - **Ui** è l'utile dell'imprenditore. Il Terreno ricade nella Lottizzazione PaC-8, Valore tabella €/mq. 81,17 questo valore si applica all'intero lotto mq. 1000,0

$Va = \text{€/mq. } 81,17 \text{ rivalutato al } 2025 \text{ istat } 3,4\% = \text{€/mq. } 83,92$

- **Consultazione Aste Giudiziarie** su Reggello Terreni edificabili con caratteristiche simili :

- RG. 30/2019, Reggello Via Dante Alighieri- mq.1024; €/mq 109,0 ; stima del 2018

- RG. 433/2018, Reggello Cancelli- mq. 780,0 ; €/mq 150,0 ; stima del 2019

- RG. 149/2022, Reggello - Vaggio mq. 345; €/mq 130,0 ; stima del 2025

adeguamenti istat al 2025. $\Sigma \text{ RG} / 3 = 389,0 / 3 = \text{€/mq } 129,60$

= $Va T \text{ } 129,60 \text{ €/mq.}$

- Attualmente il **mercato immobiliare** ed in particolare l'abitativo del suddetto Comune è caratterizzato da una scarsa domanda, Le agenzie Imm. Domus, Borsino.immobiliare.it trattano tali terreni edificabili simili (Ville Villini) a valori €/mq. Terreni edificabili in vendita. La presenza di beni simili ha così condotto lo scrivente a determinare il più probabile valore di mercato dei lotti, utilizzando il cosiddetto metodo del confronto (Asking Price), vengono quindi utilizzati prezzi di terreni in offerta nel mercato, il prezzo richiesto viene ridotto del 12% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo, determinando il valore dal prodotto tra il valore unitario e la superficie fond. espressa in mq. come di seguito.

1) 800 mq. Super. Edificabile 265 mq. Loc. Reggello Cascia € 109.000, €/mq. 136,25

2) 750 mq. Super. Edificabile 200 mq. Loc. Reggello Cancelli € 80.000, €/mq. 107,0

3) 911 mq. Super. Edificabile 267 mq. Loc. Reggello Cancelli € 160.000, €/mq. 175,25

$\Sigma (1+2+3) / 3 = 139,50 \text{ €/mq} - 13\% = Va \text{ €/mq. } 121,36$

- **Stima per valori tipici**

Per Terreno edificabile	mq.1000,
Sup. fondia. mq. 861,78	Sup.Coperta 250,02 ; Volume mc. 488,09, SE 162,69 mq

Terreni simili a quello in oggetto sono valutati tenuto conto dei seguenti fattori



a) Valore di mercato media correttiva :

Commerciale	IMU Reggello	Aste Giudiziarie	Mediatori immobiliari	Valore medio Terreno
Valore Va €	83,92	129,60	121,36	111,62

Premesso quanto sopra nella zona i prezzi medi praticati per beni simili , variano da un minimo di €/mq 83,92. ad un massimo €/mq 129,0 e ciò in funzione delle caratteristiche proprie del terreno edificabile ; per il bene di cui trattasi, considerate le caratteristiche intrinseche dello stesso e ogni altra circostanza, si ritiene di poter attribuire cautelativamente il seguente valore unitario di stima €/mq.111,62 , si evidenzia che il valore unitario, è coerente con le caratteristiche del bene in esame in quanto unità immobiliare ubicata in località Reggello , si ottiene pertanto il seguente valore del Terreno :

valore dell'intera proprietà

= €/mq 111,62 x 861,70 mq. €.**96.188,69** **Valore mercato terreno edificabile**

La quota di compendio pignorato corrisponde a l'intero della piena proprietà, Valore comunque compensativo di ogni elemento anche dimensionale, che direttamente o indirettamente, può influire nella determinazione del valore del bene.

12) – PREZZO BASE D'ASTA Adeguamenti e correzioni alla Stima

12.1)

La corretta determinazione del valore di mercato del lotto prevede che venga effettuata la cosiddetta attività di adeguamenti e correzioni del prezzo base d'asta.

Trattiamo il Lotto e avremo il valore.

12.2.) Risultati della valutazione

Si riportano di seguito i risultati della valutazione estimativa eseguita, distinguendo:

- il valore ottenuto dalla *stima* ;
- costi, non sono state rilevate non conformità ,

LOTTO 1 - Terreno fg. 71 P.IIa 551	Valore (€)
Stima (Lotto 1)	€. 96.188,69
Costi di non conformità	0,00
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO (Libero)	€. 96.188,69

Tabella : Riepilogo della valutazione

Data la particolare situazione del mercato delle aste, per gli immobili soggetti alla compravendita all'incanto, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e ciò in relazione all'uso fatto, si consiglia un coefficiente di abbattimento forfettario nella misura del 10%, valore di mercato, diritto e quote:

PREZZO BASE D'ASTA	Valore (€)
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO	€. 96.188,69
Abbattimento forfettario del 10%	€. 9.618,86
VALORE ADEGUATO DEL LOTTO (Prezzo base d'asta)	€. 86.569,82

Tablelle : Adeguamenti e correzioni alla stima



- risulta che per il **LOTTO 1 – p.IIa 551** costituito da Terreno edificabile il prezzo a base d'asta pari al **valore corretto ammonta a €. 86.500,0** dicasi (**euro Ottantaseimilacinquecento,00**) arrotondato, ritenendo che lo stesso sia il più conveniente per la procedura.

13) APPETIBILITA' SUL MERCATO, DIVISIBILITÀ compendio

Lotto unico, la natura del terreno facente parte di lottizzazione in convenzione, la non facile attuazione degli interventi di urbanizzazione e gli investimenti richiesti, fanno ritenere che essi siano non pienamente appetibili sul mercato.

Divisibilità dei compendi

Essendo il bene di piena ed intera proprietà dell'esecutato, il compendio pignorato non si pone la necessità della sua divisione in quote.

Il lotto peraltro attribuendo al medesimo porzione intera e non frazionata, mira alla sua migliore collocabilità sul mercato da un lato e dall'altro, al contenimento dei costi da porre a carico della procedura.

9 bis) SE la vendita sia soggetto ad I. V. A

La vendita del terreno con destinazione Terreno fabbricativo è soggetta ad I.V.A in quanto i diritti reali sono di proprietà di persona giuridica, pervenuto all'esecutato per Atto di Acquisto ai rogiti Not. ***** del 01.10.2007 rep. 49427/ 21811, Reg. U a Firenze del 04/10/2007 RG. 45704 / 25464, l'eventuale alienazione è soggetta a imposta di registro, con aliquota da stabilire se l'assegnatario acquista come privato, e previsto dal T.U. dell'Agenzia delle entrate al momento della vendita Asta.

14) RIEPILOGO PER L'ORDINANZA DI VENDITA . Lotto unico

SCHEDA LOTTO – Terreno edificabile Fg. 71 P.IIa 551 - RG. 266 / 2024

Riferimenti : E' stato pignorato l'intera proprietà di Terreno edificabile di forma irregolare di circa 1000 mq. Con una volumetria edificabile di circa 488,0 mc. come da Lottizzazione residenziale privata C-16, Lotto 1 (attuale Pac_8 del P.O), Convenzione urbanistica del 2010 e 2017, Località comune di Reggello, avente accesso da Via Fornacina, lato Via D. Alighieri, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova anche in ordine alle norme urbanistiche, così composti :

P.IIa 551, Terreno a giacitura pianeggiante incolto ,

Confini : Prop.+++++++, Strada Via Fornacina, Via Dante Alighieri su più lati, s.s.a.

Così come rappresentati nella planimetria allegata.

Rappresentazione Catastale

IL Terreno è rappresentato al C.U del Comune di Reggello , Foglio 71 ; P.IIa 551 Reggello snc ; Uliveto - classe1 ; Vigneto ; superf. ARE 100 ; Red.Dom. €5,94 - Red.Agrar. €. 5,68 Non risultano contratti di locazione, si considera Libero.

*Proposta del valore di mercato dell'intera proprietà **Lotto unico** = €. 96.188,69, (Libero)*

Proposta del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà = €. 86.500,0 dicasi (euro Ottantaseimilacinquecento,00)



CONCLUSIONI

La relazione peritale qui esposta, e stata redatta con specifico incarico dal Tribunale di Firenze, ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore per la vendita all'asta del Terreno Edificabile, sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, sono stati determinati sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina che i parametri necessari per effettuare la valutazione del compendio, così come riportato e stimato nel presente rapporto, e ogni altro uso è ritenuto improprio.

Si declinano pertanto eventuali responsabilità per errori ed omissioni dovuti ai limiti, alle riserve di mandato, alle criticità dei dati acquisiti presso i vari uffici e le relative banche dati.

Essendo la presente perizia riferita a Settembre 2025, e risultando alcuni dati ivi riportati, potenzialmente a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi al momento del loro effettivo uso.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario, la scrivente rassegna la presente relazione di stima che consta di *n. 19 pagine*, oltre gli allegati i rilievi fotografici che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

La presente relazione viene depositata oltre gli allegati, in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili, si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica / racc.ta ai creditori procedenti e parti intervenute.

Altro non ho da riferire.

Firenze, li 22/10/2025

Con osservanza
il C.T.U
Geom. Marco Tua

Documento firmato digitalmente

Il verbale di sopralluogo e le raccomandate sono depositate e consultabili presso lo studio del C.T.U a richiesta.



ALLEGATI -

Allegato n.1: Estratto di mappa , visure catastali, estratto geomaps

Allegato n.2: Comunicazioni delle operazioni peritali r.r

Allegato n.3: Note di trascrizioni RR.I Di Firenze del 24.05.2025 e 22.10.2025

Allegato n.4: Atto di provenienza dei beni

Allegato n.5: Atto convenzione Urbanistica e modifica 2017

Allegato n.6: Certificato di destinazione Urbanistica, terreno.

Allegato fotografico n. 7

- SCHEDE RIEPILOGATIVE PER CANCELLERIA

- Relazione Epurata Privacy + Visure, piante, privacy

