

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.

Dott.ssa Patrizia Pompei

CAUSA CIVILE

Promossa da

N. R. G.

111 - 2023

C. T. U.:

GEOM. TOMMASO ANDREONI

CONFERIMENTO INCARICO

2 Agosto 2023

NOTIFICA INCARICO

3 Agosto 2023

UDIENZA

21 Maggio 2025

PARTE ATTRICE:

PARTE CONVENUTA:

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Tommaso Andreoni nato a Firenze il 22.05.1978, C.F. NDRTMS 78E22D612V, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4980/14, domiciliato presso il proprio studio professionale posto in Comune di Greve in Chianti, Fraz. Strada in Chianti, via Borgo Baldassarre Paoli, 27, ha ricevuto in data 2 agosto 2023 nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa Giovanna Mazza, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima di alcuni immobili posti in provincia di Firenze, comuni di Firenzuola e Palazzuolo su Senio.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari analizzando, in primo luogo, la documentazione già presente agli atti, nonché reperendone di propria.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13 Ottobre 2023 è stata inviata comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla parte convenuta, indicandogli per il giorno 15 Novembre 2023 alle ore 10:00 l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima.

Uno dei due soci della società debitrice ha ritirato la missiva (Cfr. all. n. 1) ma nessuno si è presentato a consentire, per la data indicata, l'accesso ai beni che, essendo liberi ed accessibili, sono stati visionati in autonomia.

In tale sede il CTU, unitamente al custode nominato, ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Nel contempo si è fatta richiesta, ai preposti uffici comunali, per accedere agli archivi al fine di reperire la storia urbanistica dei beni, ricerca che però non ha prodotto risultati non essendo, i fabbricati, mai stati oggetto di pratiche edilizie.

Al termine delle operazioni il sottoscritto redige la presente relazione ove risponde ai quesiti indicatigli.

Relazione – Risposte ai quesiti

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

La stima è relativa ai beni che costituiscono una società agricola, immobili e terreni, posti in provincia di Firenze, comuni di Firenzuola e Palazzuolo sul Senio.

I cespiti oggetto di perizia risultano:

- 1) Immobile a d uso agricolo posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Camaggiore, Snc, Piano terreno.

Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Palazzuolo su Senio (FI) quale Foglio di mappa 28 Particella 173, Rendita: Euro 108,00, Categoria D/10.

Confini

[REDACTED]

2) Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Ca' de Conti, Snc, Piani terreno, primo e secondo.

Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Palazzuolo su Senio (FI) quale Foglio di mappa 28 Particella 175, senza rendita, Categoria F/2.

Confini

[REDACTED]

3) Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Ca' de Conti, Snc, Piano terreno.

Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Palazzuolo su Senio (FI) quale Foglio di mappa 28 Particella 176, senza rendita, Categoria F/2.

Confini

[REDACTED]

4) Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Ca' de Conti, Snc, Piano terreno.

Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Palazzuolo su Senio (FI) quale Foglio di mappa 28 Particella 177, senza rendita, Categoria F/2.

Confini



5) Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Carpinello, Snc, Piani terreno e primo.

Identificazione catastale

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Palazzuolo su Senio (FI) quale Foglio di mappa 18 Particella 134, senza rendita, Categoria F/2.

Confini



6) Vari terreni agricoli e più precisamente:

Comune di FIRENZUOLA (FI)

Foglio 91 Particella 44 - Redditi: dominicale Euro 0,05; agrario Euro 0,05, Superficie: 460 mq, qualità: pascolo di classe 2;

Foglio 91 Particella 45 - Redditi: dominicale Euro 0,01; agrario Euro 0,01, Superficie: 60 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 2;

Comune di PALAZZUOLO SUL SENIO (FI)

Foglio 8 Particella 5 - Redditi: dominicale Euro 4,35 Lire 8.425; agrario Euro 2,61 Lire 5.055, Superficie: 16.850 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 8 Particella 6 - Redditi: dominicale Euro 0,20 Lire 385; agrario Euro 0,11 Lire 220, Superficie: 550 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 1 - Totali particella Redditi: dominicale Euro 3,92, agrario Euro 4,88, Superficie: 30.560 mq;

Foglio 16 Particella 2 - Totali particella Redditi: dominicale Euro 0,70, agrario Euro 0,37 Superficie: 2.160 mq;

Foglio 16 Particella 3 - Totali particella: Redditi: dominicale Euro 1,72, agrario Euro 2,26, Superficie: 1.850 mq;

Foglio 16 Particella 4 - Redditi: dominicale Euro 0,48 Lire 938; agrario Euro 0,28 Lire 536, superficie: 1.340 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 9 - Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,49 agrario Euro 0,84 Superficie: 4.050 mq;

Foglio 16 Particella 10 - Redditi: dominicale Euro 14,61 agrario Euro 7,85 Superficie: 37.970 mq;

Foglio 16 Particella 12 - Redditi: dominicale Euro 6,80 Lire 13.160; agrario Euro 3,40 Lire 6.580, superficie: 16.450 mq qualità: pascolo arborato di classe unica;

Foglio 16 Particella 15 - Redditi: dominicale Euro 1,28 Lire 2.480; agrario Euro 0,64 Lire 1.240, superficie: 3.100 mq, qualità: pascolo arborato di classe Unica;

Foglio 16 Particella 17 - Redditi: dominicale Euro 0,17 Lire 322; agrario Euro 0,25 Lire 483, superficie: 1.610 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 16 Particella 20 - Redditi: dominicale Euro 1,73 Lire 3.353; agrario Euro 0,99 Lire 1.916, superficie: 4.790 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 21 - Redditi: dominicale Euro 0,63 Lire 1.218; agrario Euro 0,36 Lire 696, superficie: 1.740 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 27 - Redditi: dominicale Euro 2,66 Lire 5.148; agrario Euro 3,99 Lire 7.722, superficie: 25.740 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 16 Particella 28 - Redditi: dominicale Euro 1,75 Lire 3.389; agrario Euro 5,25 Lire 10.167, superficie: 33.890 mq, qualità: bosco ceduo di classe 5;

Foglio 16 Particella 30 - Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,82 Lire 3.528; agrario Euro 1,04 Lire 2.016, superficie: 5.040 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 31 - Redditi: dominicale Euro 1,98 Lire 3.829; agrario Euro 1,13 Lire 2.188, superficie: 5.470 mq, pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 48 - Redditi: dominicale Euro 1,98, agrario Euro 2,57, Superficie: 3.960 mq;

Foglio 16 Particella 50 - Redditi: dominicale Euro 3,68 Lire 7.120; agrario Euro 5,52 Lire 10.680, superficie: 35.600 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 16 Particella 54 - Redditi: dominicale Euro 1,70, agrario Euro 3,38, Superficie: 32.680 mq;

Foglio 16 Particella 56 - Redditi: dominicale Euro 0,30, agrario Euro 0,39, Superficie: 910 mq;

Foglio 16 Particella 57 - Redditi: dominicale Euro 2,16 Lire 4.184; agrario Euro 2,16 Lire 4.184, Superficie: 20.920 mq, qualità: pascolo di classe 2

Foglio 16 Particella 60 - Redditi: dominicale Euro 4,42, agrario Euro 2,41, superficie: 11.640 mq;

Foglio 16 Particella 61 - Redditi: dominicale Euro 5,76; agrario Euro 3,29, superficie: 15.930 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 62 - Redditi: dominicale Euro 2,44 Lire 4.718; agrario Euro 1,39 Lire 2.696, superficie: 6.740 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 16 Particella 64 - Redditi: dominicale Euro 14,21, agrario Euro 7,97, Superficie: 38.580 mq;

Foglio 18 Particella 14 - Redditi: dominicale Euro 1,51 Lire 2.927; agrario Euro 3,02 Lire 5.854, superficie: 29.270 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 2;

Foglio 18 Particella 34 - Redditi: dominicale Euro 0,17 Lire 324; agrario Euro 0,17 Lire 324, superficie: 1.620 mq, qualità: pascolo di classe 2;

Foglio 18 Particella 35 - Redditi: dominicale Euro 0,41 Lire 788; agrario Euro 0,61 Lire 1.182, superficie: 3.940 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 18 Particella 38 - Redditi: dominicale Euro 11,09 Lire 21.472; agrario Euro 2,77 Lire 5.368, superficie: 26.840 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 18 Particella 41 - Redditi: dominicale Euro 4,04, agrario Euro 8,07, superficie: 38.800 mq;

Foglio 18 Particella 42 - Redditi: dominicale Euro 1,86 Lire 3.610; agrario Euro 2,45 Lire 4.750, superficie: 1.900 mq, qualità: seminativo di classe 4;

Foglio 18 Particella 68 - Redditi: dominicale Euro 0,63 Lire 1.222; agrario Euro 1,26 Lire 2.444, superficie: 6.110 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 1;

Foglio 18 Particella 102 - Redditi: dominicale Euro 8,15; agrario Euro 4,07, superficie: 19.720 mq, qualità: pascolo arborato di classe Unica;

Foglio 18 Particella 103 - Redditi: dominicale Euro 1,79, agrario Euro 5,33, superficie: 34.160 mq;

Foglio 19 Particella 11 - Redditi: dominicale Euro 1,22 Lire 2.353; agrario Euro 3,65 Lire 7.059, superficie: 23.530 mq, qualità: bosco ceduo di classe 5;

Foglio 19 Particella 14 - Redditi: dominicale Euro 1,27 Lire 2.468; agrario Euro 1,91 Lire 3.702, superficie: 12.340 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 19 Particella 19 - Superficie: 2.410 m2, Particella con destinazione: incolto sterile;

Foglio 19 Particella 20 - Redditi: dominicale Euro 0,33 Lire 634; agrario Euro 0,49 Lire 951, superficie: 3.170 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 27 Particella 51 - Redditi: dominicale Euro 1,14 Lire 2.205; agrario Euro 0,68 Lire 1.323, Superficie: 4.410 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 27 Particella 55 - Redditi: dominicale Euro 1,26 Lire 2.435; agrario Euro 0,75 Lire 1.461, superficie: 4.870 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 27 Particella 58 - Redditi: dominicale Euro 0,84 Lire 1.625; agrario Euro 0,50 Lire 975, superficie: 3.250 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 27 Particella 62 - Redditi: dominicale Euro 0,23 Lire 455; agrario Euro 0,14 Lire 273, superficie: 910 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 28 Particella 18 - Redditi: dominicale Euro 4,25, agrario Euro 2,25, superficie: 11.160 mq;

Foglio 28 Particella 30 - Redditi: dominicale Euro 0,57 Lire 1.112; agrario Euro 1,01 Lire 1.946, superficie: 1.390 mq, qualità: seminativo di classe 5;

Foglio 28 Particella 31 - Redditi: dominicale Euro 0,42, agrario Euro 0,48, superficie: 2.540 mq;

Foglio 28 Particella 32 - Redditi: dominicale Euro 13,75, agrario Euro 20,22, superficie: 133.130 mq;

Foglio 28 Particella 33 - Redditi: dominicale Euro 1,18 Lire 2.288; agrario Euro 1,34 Lire 2.600, superficie: 520 mq, qualità: seminativo di classe 3;

Foglio 28 Particella 34 - Redditi: dominicale Euro 3,18 Lire 6.156; agrario Euro 4,18 Lire 8.100, superficie: 3.240 mq, qualità: seminativo di classe 4;

Foglio 28 Particella 35 - Redditi: dominicale Euro 10,38 Lire 20.108; agrario Euro 11,80 Lire 22.850, superficie: 4.570 mq, qualità: seminativo di classe 3;

Foglio 28 Particella 36 - Redditi: dominicale Euro 0,44 Lire 848; agrario Euro 0,11 Lire 212, superficie: 1.060 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 28 Particella 63 - Redditi: dominicale Euro 0,89 Lire 1.723; agrario Euro 2,67 Lire 5.169, superficie: 17.230 mq, qualità: bosco ceduo di classe 5;

Foglio 28 Particella 65 - Redditi: dominicale Euro 3,93 Lire 7.600; agrario Euro 5,16 Lire 10.000, superficie: 4.000 mq, qualità: seminativo di classe 4;

Foglio 28 Particella 66 - Redditi: dominicale Euro 14,59, agrario Euro 19,17, Superficie: 15.700 mq;

Foglio 28 Particella 67 - Redditi: dominicale Euro 15,57, agrario Euro 5,34, superficie: 35.170 mq;

Foglio 28 Particella 68 - Redditi: dominicale Euro 0,47, agrario Euro 0,54, superficie: 2.480 mq;

Foglio 28 Particella 69 - Redditi: dominicale Euro 8,08 Lire 15.650; agrario Euro 4,85 Lire 9.390, superficie: 31.300 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 28 Particella 70 - Redditi: dominicale Euro 1,70 Lire 3.291; agrario Euro 1,13 Lire 2.194, superficie: 10.970 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 4;

Foglio 28 Particella 71 - Redditi: dominicale Euro 9,40, agrario Euro 3,15, superficie: 20.330 mq;

Foglio 28 Particella 72 - Redditi: dominicale Euro 16,51, agrario Euro 14,68, superficie: 18.190 mq;

Foglio 28 Particella 89 - Redditi: dominicale Euro 0,97, agrario Euro 0,49, superficie: 2.330 mq;

Foglio 28 Particella 91 - Redditi: dominicale Euro 0,23, agrario Euro 0,20, superficie: 650 mq;

Foglio 28 Particella 93 - Redditi: dominicale Euro 2,30, agrario Euro 3,36, superficie: 12.100 mq;

Foglio 28 Particella 94 - Redditi: dominicale Euro 0,27, agrario Euro 0,33, superficie: 2.630 mq;

Foglio 28 Particella 95 - Redditi: dominicale Euro 0,49, agrario Euro 0,70, superficie: 3.500 mq;

Foglio 28 Particella 96 - Redditi: dominicale Euro 0,06 Lire 113; agrario Euro 0,06 Lire 113, superficie: 1.130 mq, qualità: incolto produttivo di classe Unica;

Foglio 28 Particella 97 - Redditi: dominicale Euro 0,07 Lire 143; agrario Euro 0,07 Lire 143, superficie: 1.430 mq, qualità: incolto produttivo di classe Unica;

Foglio 28 Particella 114 - Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 44; agrario Euro 0,05 Lire 88, superficie: 440 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 2;

Foglio 28 Particella 115 - Redditi: dominicale Euro 2,66 Lire 5.148; agrario Euro 3,02 Lire 5.850, superficie: 1.170 mq, qualità: seminativo di classe 3;

Foglio 28 Particella 121 - Redditi: dominicale Euro 0,22 Lire 420; agrario Euro 0,22 Lire 420, superficie: 2.100 mq, qualità: pascolo di classe 2;

Foglio 28 Particella 122 - Redditi: dominicale Euro 0,60, agrario Euro 0,77, superficie: 1.060 mq;

Foglio 28 Particella 123 - Redditi: dominicale Euro 0,65, agrario Euro 0,96, superficie: 6.300 mq;

Foglio 28 Particella 124 - Redditi: dominicale Euro 0,06 Lire 109; agrario Euro 0,06 Lire 109, superficie: 1.090 mq, qualità: incolto produttivo di classe Unica;

Foglio 28 Particella 125 - Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 62; agrario Euro 0,03 Lire 62, superficie: 310 mq, qualità: pascolo di classe 2;

Foglio 28 Particella 126 - Redditi: dominicale Euro 6,26, agrario Euro 3,29, superficie: 16.240 mq;

Foglio 28 Particella 139 - Redditi: dominicale Euro 4,23, agrario Euro 2,12, superficie: 10.340 mq;

Foglio 28 Particella 143 - Redditi: dominicale Euro 2,14, agrario Euro 1,25, superficie: 6.410 mq;

Foglio 28 Particella 145 - Redditi: dominicale Euro 1,79, agrario Euro 1,03, superficie: 6.260 mq;

Foglio 28 Particella 147 - Redditi: dominicale Euro 1,84, agrario Euro 0,69, Superficie: 3.880 mq;

Foglio 28 Particella 151 - Redditi: dominicale Euro 0,13 Lire 246; agrario Euro 0,13 Lire 246, superficie: 1.230 mq, bosco alto di classe 3;

Foglio 28 Particella 155 - Redditi: dominicale Euro 0,01 Lire 2; agrario Euro 0,01 Lire 6, superficie: 20 mq, qualità: bosco ceduo di classe 5;

Foglio 28 Particella 156 - Redditi: dominicale Euro 0,01 Lire 18; agrario Euro 0,01 Lire 6, superficie: 20 mq, qualità: bosco ceduo di classe 2;

Foglio 28 Particella 158 - Redditi: dominicale Euro 0,05 Lire 90; agrario Euro 0,03 Lire 54, superficie: 180 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 28 Particella 159 - Redditi: dominicale Euro 0,27 Lire 520; agrario Euro 0,47 Lire 910, superficie: 650 mq, qualità: seminativo di classe 5;

Foglio 29 Particella 1 - Redditi: dominicale Euro 5,48 Lire 10.605; agrario Euro 3,29 Lire 6.363, superficie: 21.210 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 29 Particella 2 - Redditi: dominicale Euro 2,65 Lire 5.139; agrario Euro 0,88 Lire 1.713, superficie: 5.710 mq, qualità: bosco ceduo di classe 2;

Foglio 29 Particella 3 - Redditi: dominicale Euro 1,45 Lire 2.817; agrario Euro 0,48 Lire 939, superficie: 3.130 mq, qualità: bosco ceduo di classe 2;

Foglio 29 Particella 8 - Redditi: dominicale Euro 0,57 Lire 1.095; agrario Euro 0,38 Lire 730, superficie: 3.650 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 4;

Foglio 29 Particella 9 - Redditi: dominicale Euro 12,96 Lire 25.095; agrario Euro 7,78 Lire 15.057, superficie: 50.190 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 35 Particella 2 - Redditi: dominicale Euro 0,46 Lire 882; agrario Euro 0,68 Lire 1.323, superficie: 4.410 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 35 Particella 3 - superficie: 610 mq, con destinazione: incolto sterile;

Foglio 35 Particella 7 - Redditi: dominicale Euro 0,24 Lire 456; agrario Euro 0,06 Lire 114, superficie: 570 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 35 Particella 32 - Redditi: dominicale Euro 8,37 Lire 16.207; agrario Euro 3,08 Lire 5.971, superficie: 8.530 mq, particella con qualità: castagneto da frutto di classe 2;

Foglio 35 Particella 33 - Redditi: dominicale Euro 0,16 Lire 315; agrario Euro 0,07 Lire 126, superficie: 210 mq, qualità: bosco misto di classe Unica;

Foglio 36 Particella 1 - Redditi: dominicale Euro 3,22 Lire 6.240; agrario Euro 0,81 Lire 1.560, superficie: 7.800 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 2 - Redditi: dominicale Euro 0,17 Lire 331; agrario Euro 0,17 Lire 331, superficie: 3.310 mq, qualità: incolto produttivo di classe Unica;

Foglio 36 Particella 3 - Redditi: dominicale Euro 1,11 Lire 2.144; agrario Euro 0,28 Lire 536, superficie: 2.680 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 4 - Redditi: dominicale Euro 3,63 Lire 7.032; agrario Euro 1,82 Lire 3.516, superficie: 8.790 mq, qualità: pascolo arborato di classe Unico;

Foglio 36 Particella 5 - Redditi: dominicale Euro 1,53 Lire 2.964; agrario Euro 2,01 Lire 3.900, superficie: 1.560 mq, qualità: seminativo di classe 4;

Foglio 36 Particella 6 - Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 31; agrario Euro 0,03 Lire 62, superficie: 310 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 2;

Foglio 36 Particella 11 - Redditi: dominicale Euro 0,44 Lire 860; agrario Euro 0,27 Lire 516, superficie: 1.720 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 36 Particella 15 - Redditi: dominicale Euro 0,13 Lire 245; agrario Euro 0,08 Lire 147, superficie: 490 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 36 Particella 16 - Redditi: dominicale Euro 0,34 Lire 656; agrario Euro 0,08 Lire 164, superficie: 820 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 17 - Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 51; agrario Euro 0,05 Lire 102, superficie: 510 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 2;

Foglio 36 Particella 19 - Redditi: dominicale Euro 0,15 Lire 294; agrario Euro 0,09 Lire 168, superficie: 420 mq, qualità: pascolo di classe 1;

Foglio 36 Particella 20 - Redditi: dominicale Euro 0,21 Lire 400; agrario Euro 0,12 Lire 240, superficie: 800 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 36 Particella 21 - Redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 176; agrario Euro 0,05 Lire 88, superficie: 220 mq, qualità: pascolo arborato di classe Unica;

Foglio 36 particella 22 - Redditi: dominicale Euro 0,10 Lire 196; agrario Euro 0,20 Lire 392, superficie: 1.960 mq, qualità: pascolo cespugliato di classe 2;

Foglio 36 Particella 23 - Redditi: dominicale Euro 1,10 Lire 2.128; agrario Euro 0,27 Lire 532, superficie: 2.660 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 24 - Redditi: dominicale Euro 0,59 Lire 1.152; agrario Euro 0,15 Lire 288, superficie: 1.440 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 25 - Redditi: dominicale Euro 7,73 Lire 14.958; agrario Euro 2,58 Lire 4.986, superficie: 16.620 mq, qualità: bosco ceduo di classe 2;

Foglio 36 Particella 26 - Redditi: dominicale Euro 0,36 Lire 702; agrario Euro 0,12 Lire 234, superficie: 780 mq, qualità: bosco ceduo di classe 2;

Foglio 36 Particella 27 - Redditi: dominicale Euro 0,25 Lire 478; agrario Euro 0,25 Lire 478, superficie: 4.780 mq, qualità: incolto produttivo di classe Unica;

Foglio 36 Particella 28 - Redditi: dominicale Euro 2,05 Lire 3.978; agrario Euro 0,68 Lire 1.326, superficie: 4.420 mq, qualità: bosco ceduo di classe 2;

Foglio 36 Particella 29 - Redditi: dominicale Euro 0,62 Lire 1.202; agrario Euro 0,93 Lire 1.803, superficie: 6.010 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 36 Particella 30 - Redditi: dominicale Euro 7,34 Lire 14.216; agrario Euro 1,84 Lire 3.554, superficie: 17.770 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 31 - Redditi: dominicale Euro 0,42 Lire 822; agrario Euro 0,64 Lire 1.233, superficie: 4.110 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4;

Foglio 36 Particella 34 - Redditi: dominicale Euro 13,45 Lire 26.049; agrario Euro 4,96 Lire 9.597, superficie: 13.710 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 2;

Foglio 36 Particella 40 - redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 170; agrario Euro 0,26 Lire 510, superficie: 1.700 mq, qualità: bosco ceduo di classe 5;

Foglio 36 Particella 41 - Redditi: dominicale Euro 1,50 Lire 2.896; agrario Euro 0,37 Lire 724, superficie: 3.620 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 42 - Redditi: dominicale Euro 0,01 Lire 22; agrario Euro 0,01 Lire 5, superficie: 27 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 43 - Redditi: dominicale Euro 0,03 Lire 52; agrario Euro 0,01 Lire 13, Superficie: 65 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 47 - Redditi: dominicale Euro 2,17 Lire 4.200; agrario Euro 1,30 Lire 2.520, superficie: 8.400 mq, qualità: bosco ceduo di classe 3;

Foglio 36 particella 48 - Redditi: dominicale Euro 4,02 Lire 7.784; agrario Euro 1,01 Lire 1.946, superficie: 9.730 mq, qualità: castagneto da frutto di classe 3;

Foglio 36 Particella 49 - Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 44; agrario Euro 0,02 Lire 44, superficie: 220 mq, qualità: pascolo di classe 2;

Foglio 28 Particella 172 – Redditi: dominicale Euro 3,55, agrario Euro 4,37, superficie: 12.035 mq;

Foglio 16 Particella 13 - Redditi: dominicale Euro 1,06 Lire 2.054; agrario Euro 1,59 Lire 3.081, superficie: 10.270 mq, qualità: bosco ceduo di classe 4.

Confini

Le proprietà confinanti risultano così innumerevoli da essere difficilmente rintracciate e riportate.

Conformità planimetrie catastali

In sopralluogo è stato eseguito sostanzialmente a vista in quanto i fabbricati risultano in profondo stato di degrado e quindi non accessibili in sicurezza.

Alla luce dello stato di fatto in cui versano gli immobili, e delle misurazioni essenziali eseguite, i

beni risultano, comunque, sostanzialmente conformi con quanto agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Identificazione del bell'atto di pignoramento immobiliare

I dati catastali, e la descrizione dei beni, per tutti i cespiti sopra descritti, risultano corrispondenti a quelli contenuti nell'atto di pignoramento e consentono una loro corretta identificazione.

Corrispondenza tra proprietà e soggetto esecutato

L'intestazione catastale del bene **corrisponde alle figure esegutate.**

PUNTO N. 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...)"

L'atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Della provincia di Firenze in data 13.04.2023 al n. 14817 di Reg. Gen. ed la n. 11011 di Reg. Part., è relativo alla **quota di piena proprietà**, pari ad 1/1, in capo alla [REDACTED] (Cfr. all. n. 2)

PUNTO N. 3

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

I beni sono pervenuti alla società esegutata in forza di:

- Ordinanza divisionale del 5.05.2020, rep. 2381 del Tribunale Ordinario di Firenze, trascritta in data 18.07.2022 nn 32021/23122;
- Atto di conferimento in società del 31.01.2007 a rogito Not. [REDACTED] di Ravenna rep. 617592 trascritto in data 7.03.2007 ai nn 11351 / 6723;
- Successione di [REDACTED] deceduta in data 6.05.2014, denuncia presentata Ad Erba (CO) in data 5.05.2015 al repertorio 181/9990/15;

Non risultano, ad oggi, ulteriori atti traslativi.

" fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati "

La stima è relativa ad un complesso immobiliare agricolo costituito da cinque fabbricati, in gran parte diruti, e vari terreni agricoli.

Gli immobili risultano ubicati in comune di Palazzuolo sul Senio, varie località, come meglio sotto descritti, mentre i terreni agricoli sono siti in parte sul territorio di detto comune ed in parte sul territorio del limitrofo comune di Firenzuola.

N. B. Si precisa che visto lo stato dei fabbricati che risultano, si, di libero accesso, ma in gran parte diruti e pericolanti, è stato possibile visionarli, e misurarli, solo in maniera sommaria e, spesso, unicamente dall'esterno, non sarà quindi sempre possibile riportare la superficie calpestabile degli stessi.

I cespiti oggetto di perizia risultano:

Fabbricato n. 1

Immobile a d uso agricolo posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Camaggiore, Snc, Piano terreno.

Il bene risulta quasi isolato nel territorio agricolo comunale, lungo la strada vicinale di Carpinello, lato sinistro per chi la percorre in direzione della Loc. Ca' Maggiore.

Vista la sua ubicazione, in territorio agricolo aperto, resta difficile descrivere con esattezza la posizione, quindi segue estratto cartografico, sovrapposto a foto aerea, ove è individuato il bene.

Per l'edificio diruto dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda pari a circa **mq 38,00** ed una superfice calpestabile paria a circa **mq 32,00**.



Planimetria immobile

Strada vicinale di Ca' Maggiore



Fabbricato n. 2

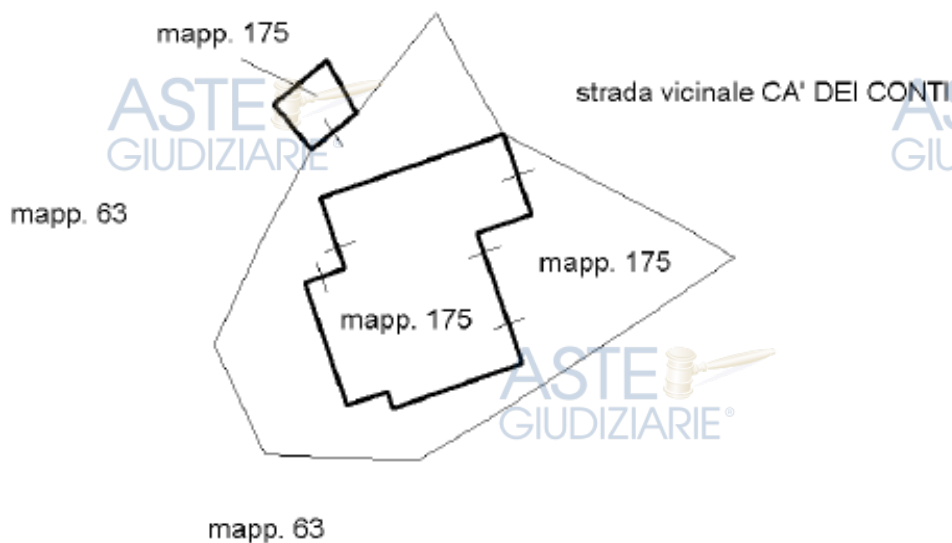
Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Ca' de Conti, Snc, Piani terreno, primo e secondo.

Il bene risulta quasi isolato nel territorio agricolo comunale, lungo la strada vicinale Ca' Dei Conti, lato sinistro per chi la percorre in direzione della Loc. Bibbiana.

Vista la sua ubicazione, in territorio agricolo aperto, resta difficile descrivere con esattezza la posizione, quindi segue estratto cartografico, sovrapposto a foto aerea, ove è individuato il bene.

Per l'edificio diruto dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda pari a circa **mq 360,00**.





PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

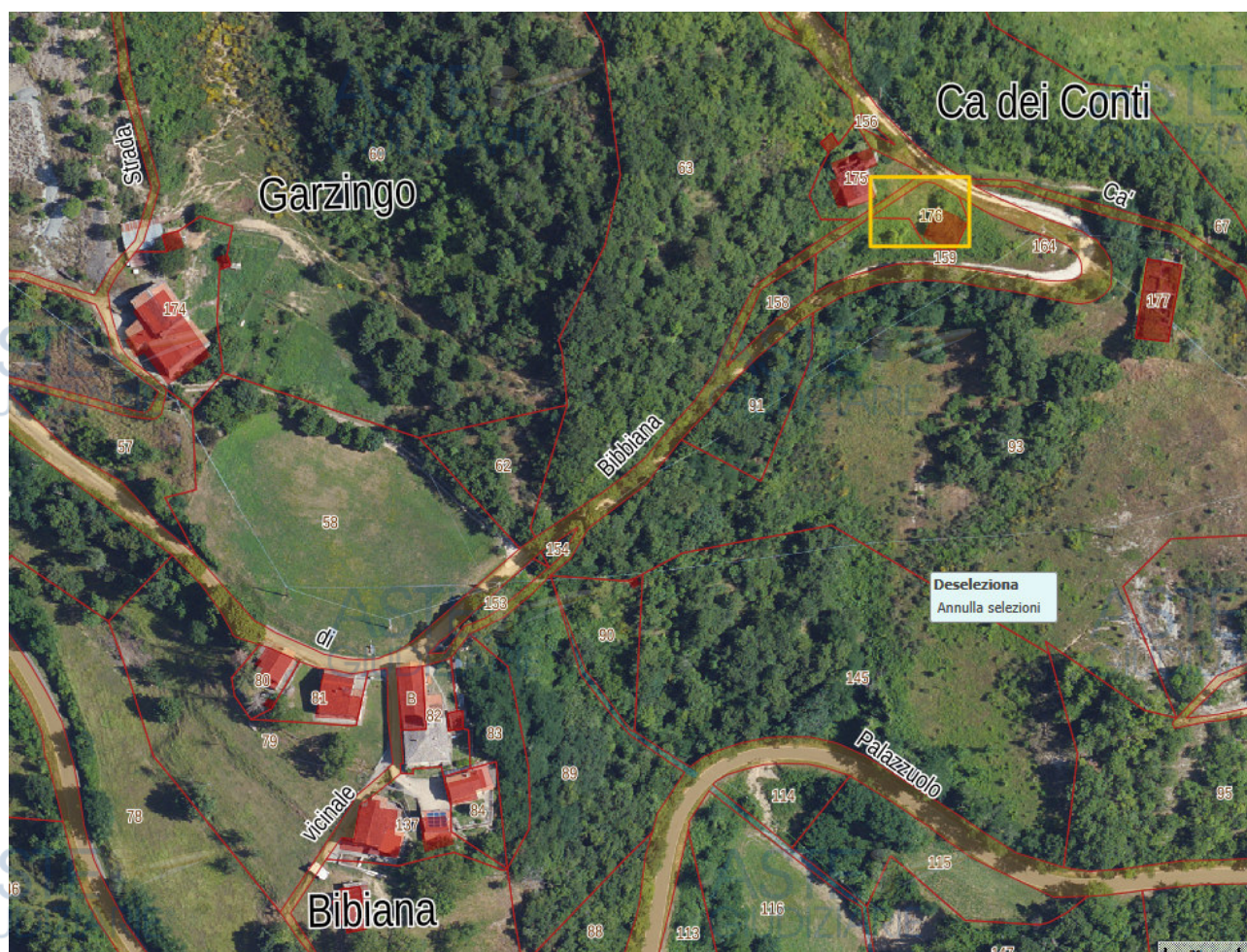
Fabbricato n. 3

Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Ca' de Conti, Snc, Piano terreno.

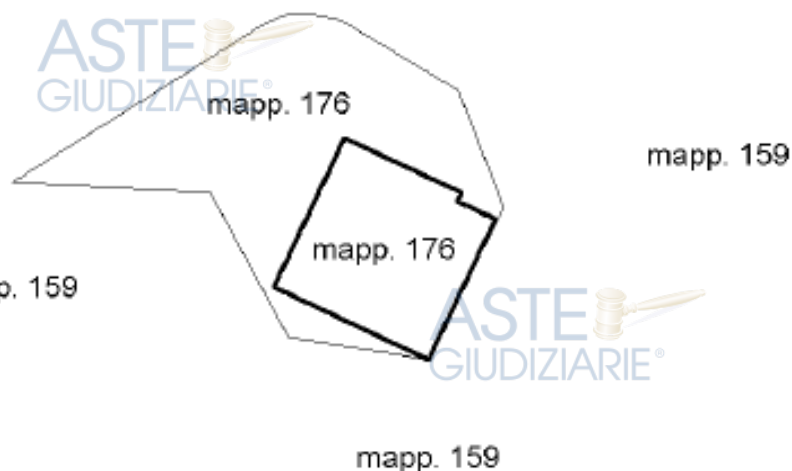
Il bene risulta quasi isolato nel territorio agricolo comunale, lungo la strada vicinale Ca' Dei Conti, lato sinistro per chi la percorre in direzione della Loc. Bibbiana.

Vista la sua ubicazione, in territorio agricolo aperto, resta difficile descrivere con esattezza la posizione, quindi segue estratto cartografico, sovrapposto a foto aerea, ove è individuato il bene.

Per l'edificio diruto dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda ed una volumetria che risultano pari a circa **mq 77,00**.



strada vicinale CA' DEI CONTI



PIANO TERRA

Fabbricato n. 4

Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Ca' de Conti, Snc, Piano terreno.

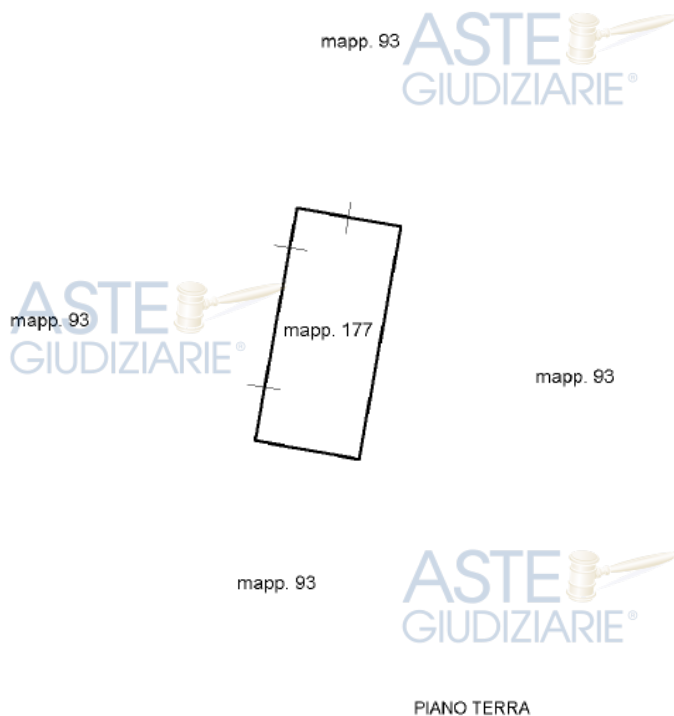
Il bene risulta quasi isolato nel territorio agricolo comunale, lungo la strada vicinale Ca' Dei Conti, lato destro per chi la percorre in direzione della Loc. Bibbiana.

Vista la sua ubicazione, in territorio agricolo aperto, resta difficile descrivere con esattezza la posizione, quindi segue estratto cartografico, sovrapposto a foto aerea, ove è individuato il bene.

Per l'edificio diruto dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda pari a circa **mq 180,00**.



Planimetria immobile



Fabbricato n. 5

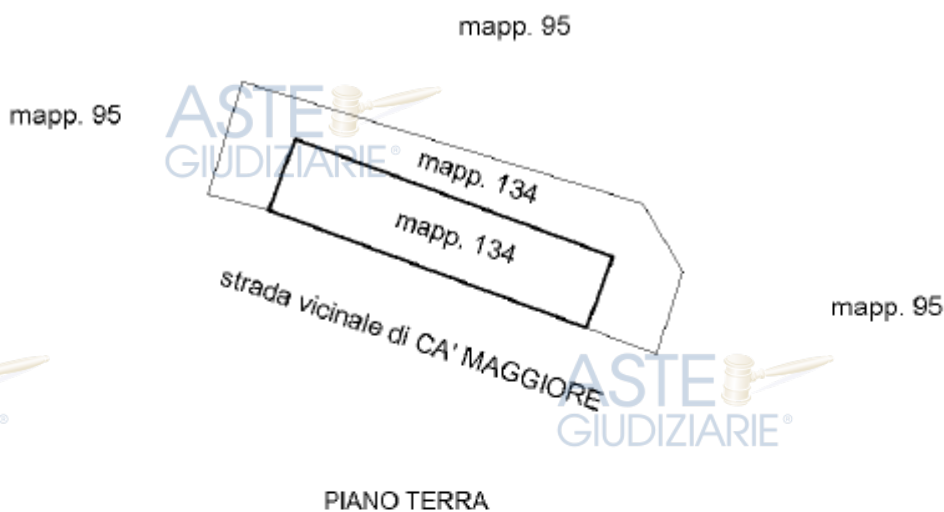
Immobile censito quale unità collabente (diruto) posto in comune di Palazzuolo sul Senio, Loc. Bibbiana Carpinello, Snc, Piani terreno e primo.

Il bene risulta quasi isolato nel territorio agricolo comunale, lungo la strada vicinale di Carpinello, lato destro per chi la percorre in direzione della Loc. Ca' Maggiore.

Vista la sua ubicazione, in territorio agricolo aperto, resta difficile descrivere con esattezza la posizione, quindi segue estratto cartografico, sovrapposto a foto aerea, ove è individuato il bene.

Per l'edificio diruto dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda pari a circa **mq 180,00**.





PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Terreni agricoli

L'azienda oggetto di perizia ha nella propria disponibilità terreni agricoli di ingentissime dimensioni, per un totale di circa 128 ettari.

Queste risultano distribuite in vari lotti ricadenti nei territori di Palazzuolo sul Senio, e Firenzuola, ed aventi, come descritto nelle visure allegate (Cfr. All. n. 3), e meglio specificate nella stima degli stessi al seguente punto 10 della presente relazione, varie destinazioni.

Risultando, ciò premesso, l'impossibilità di descrivere con esattezza la localizzazione territoriale di in compendio immobiliare di così ingente dimensione si rimanda, per la loro identificazione agli allegati estratti di mappa catastali (Cfr. All. n. 4) ove ogni particella è stata contrassegnata con riquadratura di color rosso.

Quote millesimali

Non è in essere alcun condominio quindi non risultano assegnate ai beni quote millesimali.

Diritti di impianto

Non risultano in essere diritti di impianto sui beni.

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il Piano Strutturale vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 17/11/2003.

Il Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) è lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, valido a tempo indeterminato, cui compete la disciplina generale delle parti del territorio urbano strutturato e del territorio rurale.

Il RUC vigente è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 12/05/2003

I beni ricadono in zona omogenea E - produttive agricole - territorio aperto normata all'art 17 delle N. T. A..

PUNTO N. 5

" provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli 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 di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale "

Gli immobili risultano liberi.

PUNTO N. 6

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

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

Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata la presenza di domande giudiziali, sequestri, o altre trascrizioni che, una volta conclusa la presente procedura, resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti per spese condominiali

Non essendo costituito alcun condominio non vi sono spese condominiali inevase.

Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni

Non risultano in essere atti di asservimento urbanistico.

Per quanto concerne la verifica della presenza di prelazioni, ed in particolar modo le prelazioni da parte di soggetti confinanti che abbiano caratteristiche di imprenditore agricolo, o aziende agricole, non risulta praticabile per tre ordini di motivi.

In primo luogo per l'enorme massa di proprietà confinanti, la seconda per la mancanza di un qualsiasi voglia archivio in merito consultabile dallo scrivente in tal senso, ed infine perché vi è la possibilità, per legge, che i soggetti confinanti possano avere anche solo la potenzialità, all'oggi, di avere caratteristiche per richiedere la prelazione che può concretizzarsi, o meno, prima della vendita quindi ogni tipo di ricerca risulterebbe inattendibile.

Convenzioni matrimoniali – Altri pesi a limitazioni d'uso

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa

coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

PUNTO N. 7

"verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione),

che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

Indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"

Vincoli condominiali

Non essendo costituito alcun condominio non vi sono vincoli condominiali in essere.

Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze risultano in essere le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE NN 26800/17528 del 15/07/2003 DOMANDA GIUDIZIALE derivante da DIVISIONE GIUDIZIALE del 02/01/2003 Numero di repertorio 50464/1 TRIBUNALE DI FIRENZE a

favore di

Sede

Codice fiscale

carico di

ISCRIZIONE NN 20331/3507 del 24/07/2013 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 03/08/1993 Numero di repertorio 5692 TRIBUNALE DI FIRENZE A FAVORE DI

Sede

Cadice fiscale

a carico di

ISCRIZIONE NN 4778/636 del 13/02/2013 IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO DEL 20/09/1993 Numero di repertorio 4017 TRIBUNALE DI BOLOGNA A FAVORE DI [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] a carico di [REDACTED].

TRASCRIZIONE NN 7183/4818 del 29/02/2016 DOMANDA GIUDIZIALE derivante da DIVISIONE GIUDIZIALE del 17/05/2012 Numero di repertorio 13509/2012 TRIBUNALE Sede FIRENZE a favore [REDACTED]

ISCRIZIONE NN 8601/1487 del 01/03/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da RUOLO del 28/02/2022 Numero di repertorio 1846/9322 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA A FAVORE DI [REDACTED].

TRASCRIZIONE NN. 14817/11011 del 13/04/2023 verbale pignoramento immobili del 28/03/2023 Numero di repertorio 2381 UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede FIRENZE a favore di [REDACTED]

Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

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

Non essendo costituito alcun condominio non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione o spese straordinarie già deliberate.

"verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i 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 l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

Storia Urbanistica Edilizia dei beni

I fabbricati oggetto di stima risultano di vecchissima costruzione, ben anteriore al 1.09.1967, anzi anteriore all'anno 1942

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia che, nel tempo gli abbia riguardati.

"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"

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa, e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Abbiamo cercato sul mercato unità comparabili ai fini di poter procedere in tal senso (*Market Comparison Approach*).

Ai fini della stima verranno considerati tre lotti e precisamente

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa, e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Abbiamo cercato sul mercato unità comparabili ai fini di poter procedere in tal senso (*Market Comparison Approach*).

Ai fini della stima verranno considerati i seguenti lotti:

- **Lotto 1** – Immobile ad uso rurale, loc. Bibbiana Camaggiore s. n. c., Piano Terreno;
- **Lotto 2** – Unità collabente, loc. Bibbiana Ca' de Conti, Piano Terreno, primo e secondo;
- **Lotto 3** – Unità collabente, loc. Bibbiana Ca' de Conti, Piano Terreno;
- **Lotto 4** – Unità collabente, loc. Bibbiana Carpinello, Piano Terreno;
- **Lotto 5** – Unità collabente, loc. Bibbiana Ca' de Conti, Piano Terreno e terreni agricoli.

LOTTO 1- loc. Bibbiana Camaggiore s. n. c. – Identificazione catastale, comune di Palazzuolo sul Senio, foglio 28 P.IIa 173.

Fienile per ricovero attrezzi su di un unico piano fuori terra, limitrofo alla strada vicinale di Carpinello, ma da essa distaccato e circondato da terreno della medesima proprietà, ma non oggetto del presente pignoramento.

La superficie commerciale parametrizzata risulta la seguente:

Piano Terreno = mq 38,00.

La cantina è il tipico locale accessorio agricolo, con struttura e finitura in pietra e mattoni, sfornito di impianti, in scarse condizioni di manutenzione.

Valutazione = mq. 38,00 x € 300,00 / mq = € 11.400,00

Che risulta il nostro valore di stima.

LOTTO 2 – Unità collabente, loc. Bibbiana Ca' de Conti, Piano Terreno, primo e secondo – Identificazione catastale, comune di Palazzuolo sul Senio, foglio 28 P.IIa 175.

Immobile diruto limitrofo alla strada vicinale di Ca' dei Conti, circondato da resede esclusivo, con piccolo annesso esterno.

Per l'edificio, diruto, dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda complessiva pari a **mq 360,00**.

Di fatto i valori che esprimeremo riguardano la possibilità della ricostruzione dei manufatti.

Dall'analisi dei costi per lo sfruttamento di tale possibilità ricostruttiva (demolizione, oneri tecnici, contributo, costo di costruzione ecc.) da valutare in circa € 1500.00/mq per un totale di € 540.000, il costo del manufatto è quantificabile nella misura massimo del 15% e quindi pari ad € **81.000,00** che rappresenta il nostro valore di stima.

LOTTO 3 – Unità collabente, loc. Bibbiana Ca' de Conti, Piano Terreno – Identificazione catastale, comune di Palazzuolo sul Senio, foglio 28 P.IIa 176.

Immobile diruto limitrofo alla strada vicinale di Ca' dei Conti, circondato da resede esclusivo.

Per l'edificio, diruto, dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda complessiva pari a **mq 77,00**.

Di fatto i valori che esprimeremo riguardano la possibilità della ricostruzione dei manufatti.

Dall'analisi dei costi per lo sfruttamento di tale possibilità ricostruttiva (demolizione, oneri tecnici, contributo, costo di costruzione ecc.) da valutare in circa € 1500.00/mq per un totale di € 115.500, il costo del manufatto è quantificabile nella misura massimo del 15% e quindi pari ad € **17.325,00** che rappresenta il nostro valore di stima.

LOTTO 4 – Unità collabente, loc. Bibbiana Carpinello, Piano Terreno – Identificazione catastale, comune di Palazzuolo sul Senio, foglio 18 P.IIa 134.

Immobile diruto posto in adiacenza alla strada vicinale di Carpinello, circondato, sui restanti tre lati, da resede esclusivo.

Per l'edificio, diruto, dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda complessiva pari a **mq 180,00**.

Di fatto i valori che esprimeremo riguardano la possibilità della ricostruzione dei manufatti.

Dall'analisi dei costi per lo sfruttamento di tale possibilità ricostruttiva (demolizione, oneri tecnici, contributo, costo di costruzione ecc.) da valutare in circa € 1500.00/mq per un totale di € 270.000,00, il costo del manufatto è quantificabile nella misura massimo del 15% e quindi pari ad € **40.500,00** che rappresenta il nostro valore di stima.

LOTTO 5 – Unità collabente, loc. Bibbiana Ca' de Conti, Piano Terreno, catastalmente identificata al catasto fabbricati del comune di Palazzuolo sul Senio quale foglio 28 P.IIa 177.

Nel medesimo lotto vengono compresi i terreni di proprietà dell'azienda, compresi nel presente pignoramento, così come poi specificati, in quanto circondano il bene rendendolo di fatto indivisibile da quest'ultimi.

Stima immobile:

Immobile diruto limitrofo alla strada vicinale di Ca' dei Conti, ma da questa distaccato.

Per l'edificio, diruto, dai dati, e dalla grafica presente nelle relative planimetrie catastali in atti, si è potuto rilevare una superficie lorda complessiva pari a **mq 180,00**.

Di fatto i valori che esprimeremo riguardano la possibilità della ricostruzione dei manufatti.

Dall'analisi dei costi per lo sfruttamento di tale possibilità ricostruttiva (demolizione, oneri tecnici, contributo, costo di costruzione ecc.) da valutare in circa € 1500.00/mq per un totale di € 270.000,

il costo del manufatto è quantificabile nella misura massimo del 15% e quindi pari ad € **40.500** che rappresenta il nostro valore di stima.

Valori OMI (Valutazione riferibile a tutte le precedenti stime)

L'analisi dei valori O.M.I., per la zona non risulta possibile, in quanto non risultano presenti, nella banca dati, valori per immobili ad uso agricolo.

Stima terreni:

Per quanto concerne le particelle di terreno agricolo, oggetto di pignoramento, si fa riferimento ai valori agricoli medi presenti per il comune, rintracciabili presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate (09/2022).

Segue tabella nella quale vengono specificati gli estremi catastali (foglio e particella) e le colture catastalmente presenti su ognuna di esse con la relativa superficie

Terreni in comune di Firenzuola – Superficie in mq varie colture

FOGLIO	PARTICELLA	PASCOLO	PASCOLO CESPUGLIATO E PASCOLO ARBORATO
91	44	460	
91	45		60

Particelle in comune di Palazzuolo sul Senio – Superficie in mq varie colture

F.	P.LLA	PASC.	PAS. CESP. E ARB.	BOSCO CEDUO	INC. PROD	SEM.	CASTAGNET O DA FRUTTO	INCOLT O STERILE	PRAT O	BOSCO ALTO E MISTO
8	5			16.850						
8	6	550								
16	1	2.231	595	27.734						
16	2	38	1.599		523					
16	3	111				1.739				
16	4	1.340								
16	9	3.454	566							
16	10	20.702	17.268							
16	12		16.450							
16	15		3.100							
16	17			1.610						

16	20	4.790							
16	21	1.740							
16	27			25.740					
16	28			33.890					
16	30	5.040							
16	31	5.470							
16	48				2.058	1.902			
16	50	59	32.621						
16	56				635	275			
16	57	20.920							
16	60	7.399	4.241						
16	62	6.740							
16	64	33.580	5.000						
18	14		29.270						
18	34	1.620							
18	35			3.940					
18	38						26.840		
18	41		38.755			45			
18	42					1.900			
18	68		6.110						
18	102		19.720						
18	103			34.132		28			
19	11			23.530					
19	14			12.340					
19	19						2.410		
19	20			3.170					
27	51			4.410					
27	55			4.870					
27	58			3.250					
27	62			910					
28	18		10.000	1.160					
28	30					1.390			
28	31	2.354				186			
28	32	7.844		125.28 6					
28	33					520			
28	34					3.240			
28	35					4.570			
28	36						1.060		
28	63			17.230					
28	65					4.000			
28	66	929				14.77 1			

28	67	2.142		33.028					
28	68	2.240				240			
28	69			31.300					
28	70						10.970		
28	71	150		20.180					
28	72	9.335						8.855	
28	89	10	2.320						
28	91			566		84			
28	93	8.703				3.397			
28	94	1.399		1.231					
28	95			3.357		143			
28	96						1.130		
28	97						1.430		
28	114		440						
28	115					1.170			
28	121	2.100							
28	122	502				558			
28	123	454		5.846					
28	124				1.090				
28	125	310							
28	126		15.000	1.240					
28	139	126	10.214						
28	143		5.000	1.410					
28	145	2.570	3.690						
28	147			3.804		76			
28	151							1.230	
28	155			20					
28	156			20					
28	158			180					
28	159					650			
29	1			21.210					
29	2			5.710					
29	3			3.130					
29	8						3.650		
29	9			50.190					
35	2			4.410					
35	3							610	
35	7						570		
35	32						8.530		
35	33								210
36	1						7.800		
36	2				3.310				

36	3					2.680			
36	4		8.790						
36	5				1.560				
36	6		310						
36	11			1.720					
36	15			490					
36	16					820			
36	17		510						
36	19	420							
36	20			800					
36	21		220						
36	22		1.960						
36	23					2.660			
36	24					1.440			
36	25			16.620					
36	26			780					
36	27				4.780				
36	28			4.420					
36	29			6.010					
36	30					17.770			
36	31			4.110					
36	34					13.710			
36	40			1.700					
36	41					3.620			
36	42					27			
36	43					65			
36	47			8.400					
36	48					9.730			
36	49	220							
18	137		59.000						

Si ottiene quindi la superficie complessiva, in ettari, dei terreni relativa ad ogni singola coltura.

totale	PASC.	PAS. CESP. E ARB.	BOSCO CEDUO	INC. PROD.	SEM.	CASTAGNETO DA FRUTTO	INCOLTO STERILE	PRATO	BOSCO ALTO E MISTO
Ettari Ha	15,8052	29,2809	57,1934	1,2396	4,2444	11,1942	0,558	0,8855	0,144

Nelle richiamate tabelle si trovano i valori ad ettaro per le colture. (Cfr. All. n. 5)

Pascolo - 1.307,00 €

Pascolo Cespugliato e pascolo arborato - 1.852,00 €

Bosco Ceduo - 2.224,00 €

Incolto produttivo - 5.866,00 €

Seminativo - 5.439,00 €

Castagneto Da Frutto - 2.224,00 €

Incolto Sterile - 3.916,00 €

Prato - 4.853,50 €

Bosco Alto E Bosco Misto - 1.307,00 €

Avendo le superfici ed i relativi costi si procede quindi alla valutazione delle singole colture per il lotto.

Pascolo - 38.270,14 €

Pascolo Cespugliato e pascolo arborato - 105.922,18 €

Bosco Ceduo - 2.756,87 €

Incolto produttivo - 24.897,65 €

Seminativo - 60.885,25 €

Castagneto Da Frutto - 1.240,99 €

Incolto Sterile - 3.467,62 €

Prato - 698,90 €

Bosco Alto E Bosco Misto - 38.270,14 €

Sommando le singole voci si ottiene il valore totale dei terreni che risulta pari ad € 258.797,00.

Tale cifra va sommata al valore dell'immobile sopra stimato compreso nel medesimo lotto, il tutto per un valore totale pari a **€ 299.300,00**, che risulta il nostro valore di stima.

PUNTO N. 11

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

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute"

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.

Risulta da detrarre, per quanto concerne i terreni, un'ulteriore cifra, stimata da parte dello scrivente, in un ulteriore 15%, per i terreni oggetto di perizia in quanto, da un'analisi delle foto aeree si è riscontrata una difformità tra quelle che sono le colture catastalmente censite ed il reale stato dei fatti essendo, in varie aree, avvenuto un avanzamento del bosco a discapito delle colture prima presenti.

Riassumendo si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari a:

Lotto n. 1	Valore di mercato stimato (€)	
	11.400,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10%	- 1.140,00
PREZZO BASE D'ASTA		10.260,00
ARROTONDATO		10.000,00 €

Lotto n. 2	Valore di mercato stimato (€)	
	81.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10%	- 8.100,00
PREZZO BASE D'ASTA €		72.900,00
ARROTONDATO		73.000,00 €

Lotto n. 3	Valore di mercato stimato (€)	
	17.325,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10%	- 1.732,50
PREZZO BASE D'ASTA €		15.592,50
ARROTONDATO		15.500,00 €

Lotto n. 4	Valore di mercato stimato (€)	
	40.500,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10%	- 4.050,00
PREZZO BASE D'ASTA €		36.450,00
ARROTONDATO		36.500,00 €

IMMOBILE N. 5	Valore di mercato stimato (€)	
	299.300,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10%	- 29.930,00
	Immobile + Terreni	
	Ulteriore abbattimento del 15% per i terreni	- 38.820,00
PREZZO BASE D'ASTA €		230.550,00
ARROTONDATO		230.000,00 €

I valori sono da intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di

tutte le condizioni esaminate.

Stato di occupazione del bene

I beni risultano liberi e non occupati.

PUNTO N. 12

"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

In caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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

-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 "

Si deve evidenziare come i beni risultano in un complesso agricolo, costituito da immobili in gran parte diruti e terreni tra di sé separati e sparsi in una vasta area e tale situazione potrebbe essere di ostacolo ad una vendita.

Altro non vi è da segnalare.

PUNTO N. 13

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

Si riporta il riassunto dei lotti, del prezzo base d'asta, e del loro stato di occupazione.

Lotto	Immobile	Prezzo base d'asta - €	Stato
Lotto n. 1	Immobile agricolo	10.000,00	Libero
Lotto n. 2	Immobile collabente	73.000,00	Libero
Lotto n. 3	Immobile collabente	15.500,00	Libero
Lotto n. 4	Immobile collabente	36.500,00	Libero
Lotto n. 5	Immobile collabente e terreni	230.000,00	Libero

Il sottoscritto CTU Geom. Tommaso Andreoni ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze li 6 marzo 2025

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Andreoni



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1: Raccomandate A/R per comunicazione data e ora
sopralluogo

ALLEGATO 2: Verbale pignoramento immobili

ALLEGATO 3: Planimetrie, elaborato planimetrico e visure catastali
immobili

ALLEGATO 4: Estratti di mappa terreni

ALLEGATO 5: Valori agricoli medi

ALLEGATO da 6a a 6e: Documentazioni fotografica

ALLEGATO da 7a a 7e: Planimetrie lotti

ALLEGATO da 8a a 8e: Riassunto lotti