

R.G.E. 190/2023

Giudice dell'Esecuzione: FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PERIZIA DI STIMA

(copia epurata dai dati sensibili)

4 maggio 2024

Studio Tecnico

Geom. FRANCESCO ZINGONI

Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze N. 4286

Via Benedetto Accolti, 25

50126 Firenze

Tel. 0556800332

Mail f.zingoni.fi@gmail.com

Pec francesco.zingoni@geopec.it

Cod. Fisc. ZNGFNC66E24D612N

P.Iva 04403040480

PROCEDURA R.G.E. 190/2023

LOTTO 1

BENI IN FIRENZE (FI)

01.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01.01 Ubicazione

Comune di Firenze, Via Dei della Robbia n.c. 29.

Trattasi di zona semicentrale, entro la cerchia dei viali, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale di buon livello, ben servita da viabilità primaria e secondaria.

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: scarse.

01.01.02 Descrizione

Appartamento posto ai piani terzo e quarto sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale con caratteristiche signorili, dotato di ascensore, di quattro piani fuori terra ed uno interrato, con ingresso dalla pubblica via Dei della Robbia n.c. 29.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terzo: ingresso, doppio soggiorno, disimpegno, cucina, un vano adibito a sala da pranzo, tre camere, quattro bagni, tre ripostigli, un locale adibito a lavanderia e due balconi tergali;
- al piano quarto sottotetto: ingresso, due locali tecnici, ampio vano sottotetto, un vano ad uso camera, bagno, cucinotto ed una terrazza a tasca panoramica.

Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato di circa 20 mq.

01.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente utilizzato da [REDACTED] sorella dell'esecutata ivi residente, ha finiture e caratteristiche di pregio, con abbondanza di pavimenti e rivestimenti in marmo, stucchi, boiserie e mobilia fissa su misura, infissi interni ed esterni di buona qualità ancorché datati.

Le condizioni generali di uso e manutenzione dell'immobile sono buone, anche se necessita di piccole manutenzioni (presenti tracce da infiltrazioni dal tetto della mansarda).

01.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica è completa e comprende impianto di illuminazione sottotraccia, telefono e TV distribuiti, impianto di climatizzazione estiva, impianto di riscaldamento indipendente alimentato da caldaia dotata di libretto di manutenzione, regolarmente revisionata.

Classificazione energetica: *non pervenuta*

01.01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile è così individuato:

- foglio 93, particella 170 sub. 8, Zona cens. 2, Cat. A/1, Classe 1, vani 14,5
R.C. € 2.621,02

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

01.01.06 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il solo fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), e per gli accessori secondo metodo di conguaglio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Superficie piano terzo	370,00	100%	370,00
Superficie piano sottotetto	138,00	50%	69,00
Balconi e terrazza	57,00	40%	22,80
Cantina	22,00	35%	7,70
MQ			469,50

01.02 PROPRIETÀ

Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

01.02.01 Attuale proprietario

- [REDACTED] in forza di atto di cessione della nuda proprietà a titolo oneroso, rogato dal Notaio Raffaele Lenzi in data 13/02/2003, trascritto a Firenze il 14/02/2003 al n. 6287/4073 dalla [REDACTED] e contestuale rinuncia di [REDACTED] al diritto di abitazione, rogato dal Notaio Raffaele Lenzi in pari data, trascritto a Firenze il 14/02/2003 al n. 6288/4074.

01.02.02 Precedenti proprietari

- [REDACTED] salvo diritto di usufrutto, in forza di atto di conferimento in società del 20/03/1998, rogato da Notaio Raffaele Lenzi, trascritto a Firenze il 07/04/21998 al n. 9204/6207.

01.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava abitato dalla Sig.ra [REDACTED] sorella dell'esecutata [REDACTED] formalmente ivi residente.

01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

01.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

01.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**

01.04.01.02 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**

01.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

01.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

01.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

01.04.02.01 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Firenze il 09/02/2022 al n. 5474/3928

A favore di:

Massa dei creditori del

Contro:

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 4/05/2024

01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

Spesa annua per oneri condominiali: in corso di valutazione per mancato reperimento della documentazione condominiale.

Amministratore di condominio pro-tempore:

- Studio Montini Marino 055-244405 gestioneimmobiliaremontini@gmail.com

01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

01.06.01 Pratiche edilizie

L'immobile è risalente agli anni '20 del 1900. Dalle ricerche effettuate all'ufficio Edilizia del Comune di Firenze e all'Archivio Storico dello stesso comune, non sono state reperite pratiche edilizie rappresentanti progetti/planimetrie che dimostrino graficamente la conformità urbanistica.

Le uniche pratiche edilizie depositate in atti sono:

- Art. 26 n. 2181/1988 del 17/06/1988 per modifiche interne e manutenzione straordinaria del tetto (senza alcuna rappresentazione grafica)
- Autorizzazione Edilizia n. 925/89 del 30/09/1989 per modeste modifiche al piano mansarda riguardanti la terrazza a tasca – unica porzione graficamente rappresentata.

1.07 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

01.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Per quanto riportato nel capitolo precedente, non è possibile certificare la conformità urbanistica sulla base degli atti depositati in Comune. Con riferimento all'unica planimetria catastale in atti, l'immobile risulta sostanzialmente conforme salvo imprecisioni grafiche. Si applica cautelativamente un coefficiente di abbattimento relativo alla opportunità di deposito di attestazione di stato legittimo.

01.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Diffomità riscontrate: piccole diffomità grafiche.

In caso di mancato ripristino delle suddette diffomità, dal punto di vista catastale, l'immobile è da considerarsi **non conforme, ma regolarizzabile**

Tempi ipotizzabili per la regolarizzazione: 15 gg.

Costi presunti: € 1.000,00

Criticità: **bassa**

01.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Nessuna diffomità apparente rilevata. Si applica cautelativamente un coefficiente di riduzione in ragione della carenza di documentazione (certificazioni, e progetti di installazione) e della impossibilità di accurato collaudo.

01.08 STIMA DELL'IMMOBILE

01.08.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

01.08.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

01.08.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa conguagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

Valore unitario medio = **€/mq 4.200,00**

01.08.04 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	coeff.
Criticità urbanistiche e catastali	-1,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-2,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-13,00%

01.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza	mq	469,50
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	4.200,00
Stima dell'immobile	€	1.971.900,00
Coefficienti correttivi	%	-13,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	1.700.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 1.700,000 (euro unmilionesettecentomila/00).

PROCEDURA R.G.E. 190/2023

LOTTO 2

BENI IN FIRENZE (FI)

02.01. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

02.01.01 Ubicazione

Comune di Firenze, Via della Mattonaia n.c. 31-33.

Trattasi di zona semicentrale, entro la cerchia dei viali, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale di buon livello, ben servita da viabilità primaria e secondaria.

Condizioni di traffico e possibilità di parcheggio: scarse.

02.01.02 Descrizione

Appartamento posto ai piani secondo e terzo sottotetto di un più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato accessibile dalla pubblica via della Mattonaia sia dal n.c. 31 che dal 33.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano secondo: ingresso, soggiorno, cucina ed un bagno;
- al piano terzo (accessibile sia da scala interna che da scala esterna condominiale): disimpegno, camera, un vano adibito a guardaroba, due bagni, un vano adibito a sbratto ed una terrazza su corte interna.

Completa la proprietà una cantina di circa mq 4 collocata al piano seminterrato, accessibile dalla pubblica via della Mattonaia al n.c. 33.

02.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente locato, si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione. Le finiture comprendono pavimenti in parquet, rivestimenti ceramici, infissi interni ed esterni in legno massello, scala interna in legno e metallo.

02.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica è completa e comprende impianto di illuminazione sottotraccia, telefono e TV distribuiti, impianto di riscaldamento indipendente alimentato da caldaia a gas metano, di recente fornitura e dotata di libretto di

manutenzione, regolarmente revisionata, impianto di condizionamento estiva a splitter.

Classificazione energetica: G - 197,7070 kWh/mq

02.01.05 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, l'immobile è così individuato:

- foglio di mappa 168, particella 48, sub. 505, Zona cens. 1, Cat. A/1, Classe 1, vani 5,5 R.C. € 1.278,23

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

02.01.06 Consistenza

La consistenza del bene, calcolata per il solo fabbricato principale secondo i criteri di misurazione a Superficie Esterna Lorda (*SEL - Codice delle Valutazioni Immobiliari*), e per gli accessori secondo metodo di congruaggio in virtù delle caratteristiche e destinazioni d'uso, è indicativamente la seguente:

Descrizione	superficie mq	coefficiente	sup. commerc.
Superficie piano secondo	44,33	100%	44,33
Superficie piano sottotetto	92,57	70%	64,80
Terrazza	4,75	35%	1,66
Cantina	4,22	40%	1,69
MQ			112,48

02.02 PROPRIETÀ

Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

02.02.01 Attuale proprietario

██████████ in forza di atto di compravendita del 09/07/2001, rogato dal Notaio Massimo Ersoch, Rep. n. 68539, Racc. n. 15644, trascritto a Firenze il 25/07/2001 al n. 17178, registrato a Firenze il 27/07/2001 al n. 7129 serie 1V, ██████████
██████████

02.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dalla locataria [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso transitorio ex art. 5 comma 1 L. n. 431/1998, registrato a Firenze il 22/12/2022 con protocollo 216461049536.

Il contratto ha decorrenza dal 20/12/2022 con scadenza al 19/06/2024.

Il canone pattuito è pari ad euro/anno 27.000 oltre euro 1.530 per spese condominiali.

La valutazione dei suddetti importi è da ritenere congrua ed in linea con gli attuali valori di mercato correnti.

02.04. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

02.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

02.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**

02.04.01.02 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **No**

02.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

02.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **Si segnala la mancata installazione di contatore dell'acqua indipendente a seguito del frazionamento eseguito nel 2000.**

02.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

02.04.02.01 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Firenze il 09/02/2022 ai nn. 5474/3928

A favore di: Massa dei creditori del [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 4/05/2024

02.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = I.R. 10%

Spesa annua per oneri condominiali: in corso di valutazione per mancato reperimento della documentazione condominiale (indicativamente stimata in euro 1.500/anno.

Amministratore di condominio pro-tempore:

- Studio Daniele Baragli 055-473492 danielebaragli@commercialisti.fi.it

Come dichiarato dalla proprietà, si segnala che successivamente al frazionamento dell'unità immobiliare eseguito nel 2000 il contatore dell'acqua è rimasto a comune con l'unità adiacente.

02.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

02.06.01 Pratiche edilizie

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967. L'attuale stato dei luoghi è deriva dagli interventi eseguiti in forza dei seguenti titoli edilizi:

- DIA n. 2474/2000 del 06/06/2000 per variazioni interne e frazionamento in due unità immobiliari.
- DIA n. 2248/2001 del 04/06/2001 per modifiche interne

02.07. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

02.07.01 Conformità urbanistico-edilizia (Rif. L. 47/1985 e s.m.i.)

Difformità riscontrate: nessuna difformità riscontrata.

02.07.02 Conformità catastale (Rif. D.L. 78/2010)

Difformità riscontrate: lievi difformità grafiche

Dal punto di vista catastale l'immobile è da considerarsi sostanzialmente conforme.

02.07.03 Conformità impiantistica (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.)

Nessuna difformità apparente rilevata.

02.08 STIMA DEGLI IMMOBILI

02.08.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

02.08.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

02.08.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa congruagliata secondo i parametri riportati nel precedente capitolo 1.06, è il seguente:

Valore unitario medio / superficie abitativa = **€/mq 5.000,00**

02.08.04 Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi applicati in funzione della peculiarità dell'immobile e delle condizioni di mercato sono i seguenti:

Descrizione	coeff.
Criticità urbanistiche e catastali	-
Criticità impiantistiche e manutentive	-1,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-11,00%

02.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA		
Consistenza	mq	112,48
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	5.000,00
Stima dell'immobile	€	562.397,50
Coefficienti correttivi	%	-11,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	500.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

PROCEDURA R.G.E. 190/2023

LOTTO 3

BENI IN SCANDICCI (FI)

03.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

03.01.01 Ubicazione

Comune di Scandicci, accessibile dalla strada Via della Caduta.

Trattasi di zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale ed agricolo.

03.01.02 Descrizione

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare di circa 5.000 mq, accessibile dalla Via della Caduta in prossimità del n.c. 9.

03.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

Il terreno è attualmente incolto ed inutilizzato, in stato di abbandono e difficilmente accessibile per la presenza di folta vegetazione.

03.01.04 Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Scandicci, l'appezzamento di terreno è individuato dalle seguenti particelle catastali del foglio di mappa 20:

- particella 91, Seminativo, Classe 5, superficie mq 1.530,00 R.D. € 1,98, R.A. 1,42
- particella 92, Uliveto, Classe 3, superficie mq 2.130,00 R.D. € 3,85, R.A. 3,30
- particella 176, Vigneto, Classe 2, superficie mq 1.450,00 R.D. € 7,11, R.A. 6,74

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

03.01.05 Consistenza

La superficie indicativa dei terreni descritti si riepiloga in complessivi circa 5.000,00 mq (5.110 catastali).

03.02 PROPRIETÀ

Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

03.02.01 Attuale proprietario

- [REDACTED] in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] rogato dal Notaio Antonio D'Agostino in data 31/07/2002, trascritto a Firenze il 20/08/2002 al n. 30096/20115.

03.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale i terreni risultavano in stato di abbandono.

03.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

03.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

*03.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No***

*03.04.01.03 Atti di asservimento urbanistico: **No***

*03.04.01.04 Altre limitazioni d'uso: **No***

03.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

03.04.02.01 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Firenze il 09/02/2022 ai nn. 5474/3928

A favore di: Massa dei creditori del [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 4/05/2024

03.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo: imposta di registro = 15% del prezzo dichiarato (con minimo di € 1.000,00); imposta ipotecaria = € 50,00; imposta catastale = € 50,00.

03.06 SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, il terreno è così classificato:

LIVELLO A

- Ambito territoriale AT3 – pendici collinari settentrionali (Art. 144)

LIVELLO B

- Aree di protezione storico ambientale (Art. 63)
- Aree boscate: boschi radi e cespugliati (Art. 69)

03.07 STIMA DEGLI IMMOBILI

03.07.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dei beni in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

03.07.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dei Valori Agricoli Medi VAM - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

03.07.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa congruagliata secondo i parametri è il seguente:

Valore agricolo medio / superficie = **€/mq 2,50**

3.08.04 Coefficienti correttivi

Al valore di mercato corrente si è applicato un coefficiente correttivo pari al 10% riferito alla tipologia di mercato (modalità di vendita giudiziaria).

03.09 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione del valore unitario come sopra ricavato alla consistenza indicativa dell'appezzamento di terreno, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA Lotto 3		
Consistenza	mq	5.000,00
Valore unitario	€/mq	2,50
Stima dell'immobile	€	12.500,00
Coefficienti correttivi	%	-10,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	11.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 11.000,00 (euro undicimila/00).

PROCEDURA R.G.E. 190/2023

LOTTO 4

BENI IN SCANDICCI (FI)

04.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

04.01.01 Ubicazione

Comune di Scandicci, Via S. Martino alla Palma.

Trattasi di zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale ed agricolo ben servita da viabilità primaria e secondaria.

04.01.02 Descrizione

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare di circa 14.000 mq, prevalentemente destinato a uliveto e vigneto ma attualmente incolto, raggiungibile dalla Pubblica Via San Martino, tra i n.c. 53 e 57.

04.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

Il terreno è attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono.

04.01.04 Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Scandicci, il terreno è individuato nel foglio di mappa 27 dalle seguenti particelle catastali:

- particella 53, Uliveto, Classe 3, superficie mq 1.580, R.D. € 2,86, R.A. 2,45
- particella 54, Uliveto, Classe 2, superficie mq 12.470, R.D. € 41,86, R.A. 32,20

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

04.01.05 Consistenza

La superficie indicativa dell'appezzamento di terreno si riepiloga in complessivi circa 1,4 ettari (14.050 mq catastali).

04.02 PROPRIETÀ

Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

04.02.01 Attuale proprietario

- [REDACTED] in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] rogato dal Notaio Antonio D'Agostino in data 31/07/2002, trascritto a Firenze il 20/08/2002 al n. 30096/20115.

04.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale i terreni risultavano inutilizzati, in stato di abbandono.

04.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

04.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

04.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**

04.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

04.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

04.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

04.04.02.01 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Firenze il 09/02/2022 ai nn. 5474/3928

A favore di: Massa dei creditori del [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 4/05/2024

04.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo: imposta di registro = 15% del prezzo dichiarato (con minimo di € 1.000,00); imposta ipotecaria = € 50,00; imposta catastale = € 50,00.

04.06 SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, il terreno è così classificato:

LIVELLO A

- Ambito territoriale AT3 – pendici collinari settentrionali (Art. 144)

LIVELLO B

- Aree con sistemazioni agrarie storiche (Art. 60)
- Aree di protezione storico ambientale (Art. 63)

04.07 STIMA DEGLI IMMOBILI

04.07.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dei beni in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

04.07.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dei Valori Agricoli Medi VAM - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

04.07.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa congruagliata secondo i parametri è il seguente:

Valore agricolo medio / superficie = **€/ha 15.000,00**

4.07.04 Coefficienti correttivi

Al valore di mercato corrente si è applicato un coefficiente correttivo pari al 10% riferito alla tipologia di mercato (modalità di vendita giudiziaria).

04.08 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA Lotto 4		
Consistenza	ha	1,4
Valore unitario	€/ha	15.000,00
Stima dell'immobile	€	21.000,00
Coefficienti correttivi	%	-10,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	19.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 19.000,00 (euro diciannovemila/00).

PROCEDURA R.G.E. 190/2023

LOTTO 5

BENI IN SCANDICCI (FI)

05.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

05.01.01 Ubicazione

Comune di Scandicci, accessibile dalla strada Via della Fabbrica.
Trattasi di zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso residenziale ed agricolo.

05.01.02 Descrizione

Appezamento di terreno agricolo di forma irregolare di circa 1,1 ettari destinato a seminativo ma attualmente incolto ed in stato di abbandono, raggiungibile dalla via della Fabbrica, in prossimità del n.c. 20 di detta via.

05.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

Il terreno è attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono.

05.01.04 Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Scandicci, il terreno è individuato nel foglio di mappa 36 dalle seguenti particelle catastali:

- particella 6, Seminativo, Classe 3, superficie mq 6.070, R.D. € 21,94, R.A. 12,54
- particella 14, Seminativo, Classe 4, superficie mq 5.390, R.D. € 23,53, R.A. 8,35

I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

05.01.05 Consistenza

La superficie indicativa del terreno descritto si riepiloga in complessivi circa 1,1 ettari (11.460 mq catastali).

05.02 PROPRIETÀ

Verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio ai sensi dell'art. 2650 c.c.

05.02.01 Attuale proprietario

- [REDACTED] in forza di atto di compravendita dalla società [REDACTED] rogato dal Notaio Antonio D'Agostino in data 31/07/2002, trascritto a Firenze il 20/08/2002 al n. 30096/20115.

05.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale i terreni risultavano inutilizzati ed in stato di abbandono.

05.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

05.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

05.04.01.01 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **No**

05.04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

05.04.01.03 Altre limitazioni d'uso: **No**

05.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

05.04.02.01 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Firenze il 09/02/2022 ai nn. 5474/3928

A favore di: Massa dei creditori del [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 4/05/2024

05.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo: imposta di registro = 15% del prezzo dichiarato (con minimo di € 1.000,00); imposta ipotecaria = € 50,00; imposta catastale = € 50,00.

05.06 SITUAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Scandicci, il terreno è così classificato:

LIVELLO A

- Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare (Art. 145)

LIVELLO B

- interessata dall'art. 50 - Strade vicinali
- In parte Boschi densi (Art. 59)
- Ambiti di reperimento per istituzione di aree naturali protette (Art. 62)
- In parte Aree boscate: boschi densi (Art. 69)

05.07 STIMA DEGLI IMMOBILI

05.07.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dei beni in oggetto si è applicato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si sono quindi utilizzate rilevazioni di valori di mercato unitari per beni simili all'oggetto di stima, e si sono analizzate le variabili relative che ne influenzano il mercato.

05.07.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dei Valori Agricoli Medi VAM - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, ecc.).

05.07.03 Valori unitari

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa congruagliata secondo i parametri è il seguente:

Valore agricolo medio / superficie = **€/ha 15.000,00**

05.08 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alle effettive consistenze del complesso immobiliare, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA Lotto 5		
Consistenza	ha	1,10
Valore unitario	€/ha	15.000,00
Stima dell'immobile	€	16.500,00
Coefficienti correttivi	%	-10,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	15.000,00

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari, in cifra tonda, ad € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Firenze, 4 maggio 2024

Geom. Francesco Zingoni

ALLEGATI

ALLEGATI LOTTO 1

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetrie stato rilevato*
4. *Documentazione catastale*

ALLEGATI LOTTO 2

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Planimetrie stato rilevato*
4. *Documentazione catastale*

ALLEGATI LOTTO 3

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Documentazione catastale*
4. *Certificato di Destinazione Urbanistica*

ALLEGATI LOTTO 4

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Documentazione catastale*
4. *Certificato di Destinazione Urbanistica*

ALLEGATI LOTTO 5

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Documentazione catastale*
4. *Certificato di Destinazione Urbanistica*

Aggiornamento ispezioni ipotecarie
Titoli di provenienza