

**R.G.E. 227/2020**

**Giudice dell'Esecuzione: PASQUALINA PRINCIPALE**

**PERIZIA DI STIMA**

*(copia epurata dai dati sensibili)*

3 giugno 2022

*Studio Tecnico*  
**Geom. FRANCESCO ZINGONI**  
*Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici*  
*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*

## **Lotto 4**

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>                                     | <b>19</b> |
| 4.01.01 Ubicazione.....                                                             | 19        |
| 4.01.02 Descrizione.....                                                            | 19        |
| 4.01.03 Individuazione catastale.....                                               | 19        |
| 4.01.04 Consistenza .....                                                           | 19        |
| <b>4.02 PROPRIETA' .....</b>                                                        | <b>20</b> |
| 4.02.1 Attuale proprietario .....                                                   | 20        |
| <b>4.03 POSSESSO .....</b>                                                          | <b>20</b> |
| <b>4.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>                                        | <b>20</b> |
| 4.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....     | 20        |
| 4.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..... | 20        |
| <b>4.05 DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>                                          | <b>21</b> |
| <b>4.06 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>                               | <b>21</b> |
| <b>4.07 STIMA DEGLI IMMOBILI.....</b>                                               | <b>21</b> |
| 4.07.01 Criteri di stima adottati .....                                             | 21        |
| 4.07.02 Fonti di riferimento .....                                                  | 22        |
| 4.07.03 Valore finale degli immobili costruiti .....                                | 22        |
| 4.07.04 Costi di trasformazione .....                                               | 22        |
| 4.07.05 Valore unitario all'attualità .....                                         | 23        |
| 4.07.06 Coefficienti correttivi .....                                               | 23        |
| <b>4.08 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO .....</b>                           | <b>24</b> |
| <b>05 RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI.....</b>                                           | <b>25</b> |
| <br><b>Allegati</b>                                                                 |           |
| <b>PER TUTTI I LOTTI .....</b>                                                      | <b>26</b> |
| <b>LOTTO 1 .....</b>                                                                | <b>26</b> |
| <b>LOTTO 2 .....</b>                                                                | <b>26</b> |
| <b>LOTTO 4 .....</b>                                                                | <b>26</b> |

**PROCEDURA R.G.E. 227/2020**

**LOTTO 4**

TERRENO IN CERTALDO (FI)

**4.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**4.01.01 Ubicazione**

Comune di Certaldo, Frazione Fiano, tra la via Santa Maria Novella e la Via Degli Olivi.

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

**4.01.02 Descrizione**

Appezamento di terreno edificabile di forma e giacitura regolare di circa 4.418 mq, ubicato all'incrocio tra le due pubbliche vie Santa Maria Novella e Degli Olivi.

**4.01.03 Individuazione catastale**

Al Catasto Terreni del Comune di Certaldo, il terreno è correttamente intestato, alla Società La Torricella Di Toscana S.r.l. ed è così individuato:

- foglio 14, part. 386 – SEMINATIVO Cl. 3, ha 00:44:18 R.D. € 15,97, R.A. € 13,69;

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

**4.01.04 Consistenza**

La superficie indicativa dei terreni descritti si riepiloga in complessivi circa mq 4.400 (sup. catastale mq 4.418). Trattandosi di terreni edificabili la cui potenzialità edificatoria ricavata dal vigente strumento urbanistico, è pari a circa 1.300 mq con destinazione residenziale.

#### 4.02 PROPRIETA'

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

##### 4.02.1 Attuale proprietario

[REDACTED]

Il tutto è pervenuto all'attuale proprietario con atto di compravendita, rogato da Sodi Jacopo il 10/07/2006, rep. 4599/747, trascritto alla Conservatoria di Volterra il 12/07/2006 al nn. 7130/4450 da Rofi Silvano.

#### 4.03 POSSESSO

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

#### 4.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.04.01 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

04.01.02 Atti di asservimento urbanistico: **No**

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

##### 4.04.02 Oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Ipoteca volontaria stipulata il 10/07/2006, rep. 4600/748 ai rogiti del Not. Sodi Jacopo, iscritta a Volterra il 12/07/2006 ai n.n. 7131/1549.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Concessione di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 2.500.000,00

Importo capitale: € 1.250.000,00

##### 04.02.03 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento n. 3541/2020 del 23/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 03/07/2020 a Firenze ai n.n. 26232/18025.

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

*Aggiornamento ispezioni ipotecarie: al 7/05/2022*

Giudice: Dr.ssa PASQUALINA PRINCIPALE  
Tecnico incaricato: Geom. Francesco Zingoni

#### 4.05 DESTINAZIONE URBANISTICA

Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Certaldo in data 13/12/2021, il terreno in oggetto è classificato

- in parte in ambito T11 TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI – VIA DEGLI ULIVI, corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
- In parte in sottozona E1.cs SISTEMA DELLA COLLINA SUPERIORE, corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444

Il tutto soggetto alle prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n. 93 del 28/12/2020

Lo strumento urbanistico in forza del quale realizzare l'insediamento residenziale sul terreno edificabile in oggetto è costituito dal Piano Operativo Comunale ex art. 95 L.R. 65/2014 adottato in data 11/02/2019 – Elaborato PR05 – rev. Dic. 2020, Scheda n. 27 dell'U.T.O.E.

#### 4.06 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo = IVA 22%

Annotazioni dal Piano Operativo Comunale:

*Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere subordinati, in sede di progettazione definitiva, alla realizzazione di adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni presenti. Gli interventi di rimodellamento morfologico da effettuarsi in corrispondenza della scarpata a monte del lotto dovranno essere subordinati alla realizzazione di adeguate verifiche di stabilità del versante, supportate da idonee indagini geognostiche che verifichino le effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.*

#### 4.07 STIMA DEGLI IMMOBILI

##### 4.07.01 Criteri di stima adottati

Per la valutazione dei terreni in oggetto si è applicato un criterio di stima a valore di trasformazione, partendo da una valutazione di stima diretta a valore di mercato riferita alla potenzialità edificatoria allo stato finale dei lavori di edificazione, sottraendo i costi di produzione.

#### 4.07.02 Fonti di riferimento

Per l'individuazione dei valori unitari medi si sono presi in esame:

- per quanto riguarda il valore finale degli immobili costruiti, per interpolazione, i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio, e quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, *asking price*, ecc.).
- per quanto riguarda i costi di trasformazione, la stima di cui al successivo schema di computo/piano finanziario.

#### 4.07.03 Valore finale degli immobili costruiti

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla consistenza riferita allo stato finale dei lavori di costruzione, è il seguente:

Valore unitario medio superficie abitativa = **€/mq 2.200,00**

Il valore complessivo degli immobili allo stato finale dei lavori sarà indicativamente il seguente:

*S.E. (superficie edificabile) mq 1.300 X €/mq 2.200,00 = € 2.860.000,00*

#### 4.07.04 Costi di trasformazione

Per l'individuazione dei costi di trasformazione si è ipotizzato il seguente piano di investimento indicativo:

| Capitolo di costo                   | u.m  | Stima unitaria | Consistenza di riferimento | Importo      |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------------------|--------------|
| Costi di costruzione                | €/mq | 850,00         | 1.300,00                   | 1.105.000,00 |
| Oneri di urbanizzazione             | €/mq | 90,00          | 3.000,00                   | 270.000,00   |
| Oneri tecnici                       | %    | 8%             | 2.860.000,00 €             | 228.800,00   |
| Oneri finanziari                    | %    | 2%             |                            | 57.200,00    |
| Spese di commercializzazione        | %    | 2%             |                            | 42.900,00    |
| Margine operativo                   | %    | 10%            |                            | 286.000,00   |
| Imprevisti in fase di realizzazione | %    | 3%             |                            | 85.800,00    |
|                                     |      |                |                            | 2.075.700,00 |

*Si precisa che i suddetti costi ipotizzati sono puramente indicativi, in assenza di un progetto allo stato attuale non ancora elaborato.*

#### 4.07.05 Valore unitario all'attualità

Il valore unitario medio adottato secondo i criteri menzionati, da applicare alla superficie indicativa riportata nel precedente capitolo 4.01.04, è il seguente:

|   |                                  |             |               |
|---|----------------------------------|-------------|---------------|
| A | Superficie del lotto             | mq          | 4.418,00      |
| B | Potenzialità edificatoria (S.E.) | mq          | 1.300,00      |
| C | Valore finale                    | €           | 2.860.000,00  |
| D | Costi di trasformazione          | €           | 2.075.700,00  |
| E | Valore di mercato (C - D)        | €           | 784.300,00    |
| F | <b>Valore unitario</b>           | <b>€/mq</b> | <b>177,52</b> |

#### 4.07.06 Coefficienti correttivi

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

| Descrizione                                             | coeff.         |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Imprevisti in fase di progettazione                     | -5,00%         |
| Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)         | -15,00%        |
| <b>Risultante coefficiente di adeguamento specifico</b> | <b>-20,00%</b> |

#### 4.08 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Dall'applicazione dei valori unitari come sopra ricavati alla effettiva consistenza del terreno oggetto di stima, ed il successivo adeguamento determinato dai coefficienti correttivi applicati, si determina il seguente valore di vendita giudiziaria del bene.

| VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA               |          |                   |
|---------------------------------------------|----------|-------------------|
| Consistenza                                 | mq       | 4.418             |
| Valore unitario                             | €/mq     | 177,52            |
| Stima del terreno                           | €        | 784.300,00        |
| Coefficienti correttivi                     | %        | -20,00%           |
| <b>Valore di vendita giudiziaria (arr.)</b> | <b>€</b> | <b>627.000,00</b> |

**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 € 627.000,00 (Euro Seicentoventiettemila/00).**

**PROCEDURA R.G.E. 227/2020**  
**RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI**  
BENI IN BARBERINO VAL D'ELSA E CERTALDO

**05 RIEPILOGO VALORE DEI LOTTI**

- LOTTO 1: Appartamento in corso di costruzione = € 819.800,00
- LOTTO 2: Appartamento in corso di costruzione = € 240.000,00
- LOTTO 4: Terreno edificabile = € 627.000,00