

R.G.E. 43/2022

Giudice dell'Esecuzione: FRANCESCA ROMANA BISEGNA

PERIZIA DI STIMA

(copia epurata dai dati sensibili)

30 dicembre 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

Premessa

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è opportunamente divisibile in tre lotti distinti in ragione delle rispettive caratteristiche e quote di proprietà.

- Lotto 1: porzione di fabbricato rurale disposto su due livelli (intestato all'esecutato per la quota del 100%)
- Lotto 2: fabbricato collabente con circostante resede (intestato all'esecutato per la quota del 50%)
- Lotto 3: appezzamenti di terreno agricolo (a loro volta suddivisi in tre comparti di particelle tra loro contigue)

PROCEDURA R.G.E. 43/2022

LOTTO 1
FABBRICATO RURALE IN MARRADI (FI)

01.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

01.01.01 Ubicazione

Comune di Marradi, Località Valle Acerreta Valdrè n.c. 8., accessibile dalla Via Gordigiani.

Trattasi di zona extraurbana, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso agricolo, non agevolmente servita da viabilità primaria e secondaria.

Possibilità di parcheggio: scarse.

01.01.02 Descrizione

Trattasi di porzione di fabbricato rurale composto da due piani con ingressi separati, entrambi al piano terreno rispetto alla strada scoscesa che collega le due quote.

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano a quota inferiore (terreno per il Catasto): un vano adibito a tavernetta, ripostiglio, bagno ed una cantina con accesso dall'esterno;
- al piano a quota superiore (primo per il Catasto): soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno.

Completano la proprietà un resede privato pertinenziale di circa 40 mq posto alla quota superiore e la comproprietà di due resedi, uno alla quota inferiore ed uno alla quota superiore, entrambi censiti come *beni comuni non censibili*.

01.01.03 Condizioni di uso e manutenzione

L'immobile, attualmente disabitato, si presenta in stato di abbandono, in pessime condizioni di uso e manutenzione ed evidenti criticità strutturali derivanti dall'evento sismico avvenuto nell'ottobre 2023, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

01.01.04 Dotazione impiantistica e classificazione energetica

La dotazione impiantistica comprende impianto di elettrico sottotraccia ed impianto idrosanitario. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Classificazione energetica: *non pervenuta*

01.01.05 Individuazione catastale

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

Quanto al fabbricato su due livelli con resede alla quota superiore

- Foglio 60, particella 22 sub. 500, graffata alla particella 152 sub. 500, Cat. A/4, Classe 3, vani 5, R.C. € 196,25

Quanto al resede di accesso al piano posto alla quota superiore

- Foglio 60, particella 152 sub. 2, bene comune non censibile

Quanto al resede di accesso al piano posto alla quota inferiore

- Foglio 60, particella 24, bene comune non censibile

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.
Piano superiore	60,00	100%	60,00
Piano inferiore	30,00	100%	30,00
Cantina	15,00	30%	4,50
Resede	40,00	10%	4,00
		(Arr.)	100,00

01.02. PROPRIETÀ

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

01.02.01 Attuale proprietario

- [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di ricognizione di diritti reali e di cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogato dal Notaio Adalberto Mercatali in data 13/10/2006, rep. 102669, trascritto a Firenze il 07/11/2006 ai nn. 58572/34986 da NERI Riccalba.

01.03 POSSESSO

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile risultava disabitato, in stato di abbandono.

01.04 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **No**

Altre limitazioni d'uso: **No**

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

01.04.02.01 Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale iscritta a Firenze il 19/01/2021 al n. 1753/244
A favore di: BERENICE SPV S.r.l.
Contro: [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo
Importo complessivo: € 323.000,00
Importo capitale: € 270.072,90
Importo interessi: € 45.651,79
Importo spese: € 7.275,31

01.04.02.02 Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 19/05/2022 al n. 22039/15986

A favore di: BERENICE SPV s.r.l.

Contro: ██████████

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 23/12/2024

01.05 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Regime impositivo = I.R. 10%

01.06 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

01.06.01 Pratiche edilizie

L'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Marradi è stata reperita un'unica pratica edilizia riferita alla creazione del bagno posto al livello superiore: concessione edilizia n. 44 del 17/11/1976 di cui alla domanda n. 4796 del 31/8/1976.

1.07 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

L'attuale stato dei luoghi risulta non conforme rispetto alla rappresentazione di cui alla suddetta pratica edilizia n. 44/1976, per le seguenti difformità:

- Assenza della scala di collegamento tra il livello inferiore e quello superiore;
- Chiusura del vano scala con solaio calpestabile;
- Diversa distribuzione della compartimentazione interna
- Presenza di scale esterne in muratura di pietra
- Errori grafici

Nessuna rappresentazione grafica è presente per la porzione posta al piano inferiore.

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

Difformità riscontrate: lievi difformità grafiche minori.

L'immobile è da considerarsi sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale.

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 600,00**

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 strutturali	-30,00%
Criticità impiantistiche e manutentive	-10,00%
Diformità urbanistiche	-10,00%
Coeff. di pronto realizzo (Vendita giudiziaria)	-10,00%
Risultante coefficiente di adeguamento specifico	-60,00%

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	100,00
Valore unitario sup. abitativa	€/mq	600,00
Stima dell'immobile	€	60.000,00
Coefficienti correttivi	%	-60,00%
Valore di vendita giudiziaria	€	24.000,00

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 ad € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00).

PROCEDURA R.G.E. 43/2022

LOTTO 2

FABBRICATO COLLABENTE IN MARRADI (FI)

02.01 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

02.01.01 Ubicazione

Comune di Marradi, Località Valle Acerreta Valdrè n.c. 8.

Trattasi di zona extraurbana, caratterizzata da edilizia prevalentemente destinata ad uso agricolo, non agevolmente servita da viabilità primaria e secondaria.

Possibilità di parcheggio: scarse.

02.01.02 Descrizione

Trattasi di particella di terreno agricolo sul quale si presume aver insistito, in epoca remota, un annesso rurale a pianta rettangolare della consistenza di circa 50 mq, rilevabile unicamente dalle mappe catastali e regionali nelle quali l'immobile risulta rappresentato, ancorché di fatto oggi inesistente sui luoghi.

La particella di terreno agricolo sulla quale insisteva originariamente il fabbricato ha una superficie di mq 340.

02.01.03 Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Marradi, l'immobile è individuato nel foglio 60 dalla particella 25 – Cat. F/2, così intestato:

- [REDACTED] per la quota di 1/2
- [REDACTED] per la quota di 1/2

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

02.02 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Atti di asservimento urbanistico: **No**

Altre limitazioni d'uso: **No**

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

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale iscritta a Firenze il 19/01/2021 al n. 1753/244
A favore di: BERENICE SPV S.r.l.
Contro: ██████████
Derivante da: decreto ingiuntivo
Importo complessivo: € 323.000,00
Importo capitale: € 270.072,90
Importo interessi: € 45.651,79
Importo spese: € 7.275,31

Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 19/05/2022 al n. 22039/15986
A favore di: BERENICE SPV s.r.l.
Contro: ██████████

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 23/12/2024

02.03 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regime impositivo: imposta di registro = 9% del prezzo dichiarato (con minimo di € 1.000,00); imposta ipotecaria = € 50,00; imposta catastale = € 50,00.

02.03 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

02.03.01 Pratiche edilizie

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Marradi non è stata reperita alcuna pratica riguardante l'immobile. Dalle carte regionali e comunali risulta censito nella forma e dimensione quello che si ipotizza essere stato il fabbricato originario.

2.04 GIUDIZI DI CONFORMITÀ

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

Trattandosi di fabbricato collabente l'unico riferimento alla conformità urbanistica è dato dalla rappresentazione dell'originario fabbricato nelle carte comunali e regionali.

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

Trattandosi di fabbricato collabente non risultano rappresentazioni planimetriche, ma l'immobile è presente in mappa e correttamente censito in Categoria F/2.

02.05 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Non essendo reperibili prezzi di mercato comparabili per il bene in oggetto, si applica un metodo di stima "a valore di trasformazione", in considerazione della potenzialità di recupero del volume originario.

ipotizzando la realizzazione di un locale ad uso deposito, si utilizzano i seguenti parametri sommari.

- valore finale dell'immobile: 50 mq x €/mq 500 = € 25.000
- costo di trasformazione: 50 mq x €/mq 300 = € 15.000
- oneri tecnici e amministrativi: 25.000 x 20% = € 5.000

Valore del bene allo stato attuale: 25.000 – 15.000 – 5.000 = **€ 5.000,00**

Il valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

PROCEDURA R.G.E. 43/2022

LOTTO 3

TERRENI AGRICOLI IN MARRADI (FI)

03.01 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

03.01.01 Ubicazione

Comune di Marradi (FI), in zona agricola – località Valle Acerreta Valdré.

03.01.02 Descrizione

Appezamenti di terreno agricolo di forma e giacitura irregolari per una consistenza complessiva di circa 13,5 ettari attualmente prevalentemente destinato a bosco e seminativo incolto.

Trattasi di due appezzamenti composti da particelle contigue, ed un'ulteriore particella isolata.

03.01.03 Individuazione catastale

Al Catasto Terreni del Comune di Marradi (FI) i terreni sono così individuati:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie
43	68	PASC CESPUG	640
59	16	BOSCO CEDUO	16.970
59	17	CAST FRUTTO	6.160
59	29	PASC CESPUG	10.255
60	15	SEMINATIVO	4.080
60	16	SEMINATIVO	2.950
60	17	BOSCO CEDUO	17.650
60	18	BOSCO CEDUO	11.790
60	19	PASC CESPUG	640
60	20	PASC CESPUG	6.180
60	21	SEMINATIVO	22.520
60	35	BOSCO CEDUO	21.420
60	36	SEMINATIVO	2.880
60	37	VIGNETO	860
60	144	PASCOLO ARB	10.240
60	151	SEMINATIVO	460

03.01.04 Consistenza

La superficie indicativa dei terreni descritti si riepiloga in complessivi circa 13,5 ettari (135.695 mq catastali).

03.02 PROPRIETÀ

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

03.02.01 Attuale proprietario

• [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di ricognizione di diritti reali e di cessione di diritti reali a titolo gratuito, rogato dal Notaio Adalberto Mercatali in data 13/10/2006, rep. 102669, trascritto a Firenze il 07/11/2006 ai nn. 58572/34986 da NERI Riccalba.

03.03 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

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

Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca giudiziale iscritta a Firenze il 19/01/2021 al n. 1753/244
A favore di: BERENICE SPV S.r.l.
Contro: [REDACTED]
Derivante da: decreto ingiuntivo
Importo complessivo: € 323.000,00
Importo capitale: € 270.072,90
Importo interessi: € 45.651,79
Importo spese: € 7.275,31

Pignoramenti e sentenze di fallimento

- Pignoramento a firma di Ufficiale Giudiziario di Firenze, trascritto il 19/05/2022 al n. 22039/15986
A favore di: BERENICE SPV s.r.l.
Contro: [REDACTED]

Aggiornamento ispezioni ipotecarie: 23/12/2024

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 Marradi, il terreno è così classificato:
Zona omogenea E – Sottozona E3 – aree agricole e forestali collinari e montane.

03.07 STIMA DEL BENE

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 conguagliata secondo i parametri è il seguente:

Valore agricolo medio / superficie = **€/ha 3.000,00**

03.08 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 2		
Consistenza	ha	13,50
Valore unitario sup. abitativa	€/ha	3.000,00
Stima dell'immobile	€	40.500,00
Coefficienti correttivi	%	-10,00%
Valore di vendita giudiziaria (arr.)	€	36.000,00

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 € 36.000,00 (euro trentaseimila/00).

ALLEGATI

ALLEGATI LOTTO 1

1. *Inquadramento generale*
2. *Documentazione fotografica*
3. *Documentazione catastale*
4. *Concessione edilizia n. 44 del 17/11/1976*

ALLEGATI LOTTO 2

1. *Inquadramento generale*
2. *Sovrapposizione mappe catastale e regionale*
3. *Documentazione catastale*

ALLEGATI LOTTO 3

1. *Estratto di mappa catastale foglio 59*
2. *Estratto di mappa catastale foglio 60*
3. *Estratto di mappa catastale foglio 43*
4. *Certificati catastali*
5. *Certificato di Destinazione Urbanistica*

Titolo di provenienza
Aggiornamento ispezioni ipotecarie