

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO CIVILE R.G. N ° 7/2024

G. E. DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA TECNICA**

Esperto nominato, Consulente Tecnico d'ufficio:

Dott. Lorenzo Zammarchi

Via B. Accolti, 41

50126 Firenze

C.F. ZMMLNZ80T22D575D

P.I.: 06162230483

Debitore:

Creditore procedente:

Creditore Intervento

UNICO LOTTO posto a Lastra a Signa (FI) Via Sant' Ilario,n°5

Esecuzione Immobiliare R.G. 7/2024



SOMMARIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI Firenze	1
Terza Sezione Civile - EsecuzioNi Immobiliari	1
Procedimento Civile R.G. n ° 7/2024	1
G . E. Dott.ssa GIOVANNA MAZZA	1
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
PERIZIA TECNICA	1
INCARICO	3
QUESITI	3
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza	7
2. Estremi dell'atto di pignoramento	8
3. Estremi dell'atto di provenienza	8
4. Descrizione sommaria dei beni	10
DESCRIZIONE IMMOBILE	10
5. Stato di possesso degli immobili	16
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente.	17
7. Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.	17
8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione	19
9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni	19
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato)	23
Stima del valore dell'immobile- METODO DI STIMA	24
Valore di mercato	24
11. Indicazione del prezzo a base d'asta libero/occupato	28
12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni	29
13. Riepilogo	29



INCARICO

Il giorno 23/04/2024, il Giudice Esecutore dott.ssa Francesca Romana Bisegna conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Lorenzo Zammarchi iscritto all'albo Dottori Agronomi e Forestali n°1242 ed iscritto all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze N.P. 0155, con studio in Firenze Via Benedetto Accolti, 41 attraverso comunicazione PEC del e successivo giuramento di rito effettuato telematicamente in data 23/04/2024.

QUESITI

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base: a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;
- b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
- d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2); e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

6) qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra 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 erranei 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;

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

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

4. fornire una som 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;

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;

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);

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;

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

9. 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 dichiari 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. 158, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. 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.

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.

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 1158, n. 1078;

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

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

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- In data 12/09/2024 Accesso telematico all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze per acquisizione planimetria e visura dell'immobile oggetto di pignoramento (All. 02)
- In data 13/09/2024 alle ore 9.30 il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato tramite A\R agli esecutati, nel quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto con invio contestuale del foglio notizie (All. 03), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Via Sant' Ilario 5 a Lastra a Signa (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo veniva effettuato in presenza del Sig. OMISSIS OMISSIS (proprietario del bene pignorato)

- In data 17/09/2024 viene acquisita documentazione con accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Lastra a Signa Ufficio edilizia privata al fine di reperire la documentazione urbanistica
- In data 12/09/2024 e 02/02/Accessi all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto. (All. 05)

RISPOSTA AI QUESITI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI CONFINI E CORRISPONDENZA

I beni oggetto di perizia riguardano Immobile ubicato nel Comune di Lastra a Signa (FI), Frazione Sant'Ilario, ovvero complesso orto flori vivaistico composto da porzione di fabbricato rurale adibito a laboratori agricoli, magazzini e terreni agricoli. Per raggiungere l'unità immobiliare, per raggiungere Via di Sant'Ilario n. 5, Lastra a Signa (FI), qualora si provenga dall'Autostrada A1 (Milano-Napoli), occorre uscire al casello di Firenze Scandicci, immettersi sulla Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno in direzione Pisa-Livorno, proseguire sino all'uscita Lastra a Signa, imboccare la viabilità locale seguendo le indicazioni per il centro abitato, percorrere Via Livornese fino all'intersezione con Via di Sotto, svoltare in direzione nord-ovest su Via di Sant'Ilario e proseguire lungo la medesima fino al civico n. 5. Il lotto dei terreni è strutturato in un unico corpo.

I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati come segue:

1. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Ilario n. 5, piano 1-2-3,- Categoria C/3, Classe 3, Superficie 101 m², Rendita € 344,27. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179522).
2. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffiata alla particella 711, subalterno 500 - Categoria C/3, Classe 3, Superficie 104 m², Rendita € 354,50. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179520).

I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Terreni come segue:

3. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 578 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 1.07.25 ha, Reddito Dominicale € 249,26, Reddito Agrario € 110,78. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
4. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 451 - Seminativo Irriguo Arborato, Classe 02, Superficie 0.03.55 ha, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,83. Atto derivante da: Frazionamento del 28/10/1991.
5. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 471 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.52.00 ha, Reddito Dominicale € 120,85, Reddito Agrario € 53,71. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228052).
6. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 467 - Vigneto, Classe 01, Superficie 0.00.05 ha, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,03. Atto derivante da: Frazionamento del 15/01/1994.
7. DIRITTO DI PROPRIETÀ per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 468 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.59.75 ha, Reddito Dominicale € 138,86, Reddito Agrario € 61,72. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).

8. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 22 - Seminativo, Superficie 0.04.03.60 ha, Reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,56. Atto derivante da: Impianto meccanografico del 06/02/1972.
9. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 449 - Serra, Classe U, Superficie 0.21.05 ha, Reddito Dominicale € 86,97, Reddito Agrario € 38,05. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228053).
10. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 333 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.90.00 ha, Reddito Dominicale € 209,17, Reddito Agrario € 92,96. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
11. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 708 - Serra, Classe U, Superficie 0.76.43 ha, Reddito Dominicale € 315,78, Reddito Agrario € 138,15. Atto derivante da: Frazionamento del 19/10/2012 (Pratica FI0235032).

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento:

- i beni di cui sopra ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 corrispondono al Verbale di pignoramento immobili ed alla relativa trascrizione.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dal sottoscritto CTU fino alla data del 15/12/2024.

2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare: Verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al Repertorio n. 2168, Registro Generale n. 2850 in data 24-01-2024, a seguito dell'Atto Giudiziario n. 11498/2023 emesso il 13-12-2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze. L'atto è stato promosso dalla società Omissis SPV S.r.l., con sede legale in C.F. omissis, nei confronti del Sig. Omissis Omissis, nato a omissis C.F. OMISSIS. L'oggetto del pignoramento comprende i beni immobili identificati catastalmente nel Comune di Lastra A Signa al Foglio 17, Particelle 22, 333, 449, 451, 467, 468, 471 e 708.

3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento, ovvero il diritto di proprietà per le unità immobiliari cui ai punti dal n°1 al n°11 sono pervenuti con i seguenti atti:

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 6703, registro generale n. 9120 del 2 aprile 2013

- Atto tra vivi avente ad oggetto una **divisione a stralcio**, formalizzato con atto pubblico notarile in data 12 marzo 2013, repertorio n. 4215, raccolta n. 2574, rogato dal Notaio ~~XXXXXXX~~, con studio in Campi Bisenzio, codice fiscale ~~XXXXXXX~~ soggetto a voltura catastale.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 6702, registro generale n. 911967 del 2 aprile 2013

- Atto per causa di morte avente ad oggetto **accettazione tacita di eredità**, formalizzato con atto pubblico notarile in data 12 marzo 2013, repertorio n. 4215, raccolta n. 2574, rogato dal Notaio ~~CIRILLO SIMONA~~, con studio in Campi Bisenzio, codice fiscale ~~CR15MN751M695839X~~, **successione testamentaria** in relazione a decesso avvenuto in data 8 gennaio 2012.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 6701, registro generale n. 9118 del 2 aprile 2013

- Atto per causa di morte avente ad oggetto **accettazione tacita di eredità**, formalizzato con atto pubblico notarile in data 12 marzo 2013, repertorio n. 4215, raccolta n. 2574, rogato dal Notaio ~~CIRILLO SIMONA~~, con studio in Campi Bisenzio, codice fiscale ~~CR15MN751M695839X~~, **successione legale** in relazione a decesso avvenuto in data 14 gennaio 2009.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 7408, registro generale n. 10045 del 30 marzo 2015

- Atto per causa di morte avente ad oggetto **certificato di denunciata successione**, formalizzato con atto amministrativo n. 2807/9990 del 15 giugno 2012, emesso dal pubblico ufficiale della sede di **Firenze 1**, relativo a **successione testamentaria**.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 8783, registro generale n. 13092 del 16 maggio 1996

- Atto tra vivi avente ad oggetto **compravendita immobiliare**, formalizzato con atto pubblico notarile n. 58843/5741 dell'8 maggio 1996, rogato dal Notaio ~~Paolo Nardi~~, con studio in Firenze.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 7418, registro generale n. 12270 del 25 marzo 2005

- Atto tra vivi avente ad oggetto **compravendita immobiliare**, formalizzato con atto pubblico notarile n. 68243/7957 del 5 marzo 2005, rogato dal Notaio ~~Nardi Paolo~~, con studio in Firenze.

Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al repertorio n. 18611, registro generale n. 28175 del 1 ottobre 1998

- Atto tra vivi avente ad oggetto **compravendita immobiliare**, formalizzato con atto pubblico notarile n. 20719 del 18 settembre 1998, rogato dal Notaio ~~Paolo Maria Teresa~~, con studio in Signa.

Nello specifico tali atti hanno composto il bene oggetto della presente procedura e si suddividono per una migliore comprensione:

Atto del 12/03/2013: Pubblico ufficiale Cirillo Simona, Reparto PI di Firenze, Sede Campi Bisenzio (FI), Repertorio n. 4215 - Divisione a stralcio. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 6703, reg. generale n. 9120 in data 02-04-2013.

Particelle trasferite:

- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 451 - Seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 0.03.55 ha, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,83.
- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 471 - Orto irriguo, classe U, superficie 0.52.00 ha, Reddito Dominicale € 120,85, Reddito Agrario € 53,71.

- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 449 - Serra, classe U, superficie 0.21.05 ha, Reddito Dominicale € 86,97, Reddito Agrario € 38,05.

- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 708 - Serra, classe U, superficie 0.76.43 ha, Reddito Dominicale € 315,78, Reddito Agrario € 138,15.

Atto del 18/09/1998: Pubblico ufficiale Fasulo Maria Teresa, Reparto PI di Firenze, Sede Signa (FI), Repertorio n. 20719 - Compravendita. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 18611, reg. generale n. 28175 in data 01-10-1998.

Particelle trasferite:

- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 578 - Orto irriguo, classe U, superficie 1.07.25 ha, Reddito Dominicale € 249,26, Reddito Agrario € 110,78.

Atto del 08/05/1996: Pubblico ufficiale Nasti Paolo, Reparto PI di Firenze, Sede Firenze (FI), Repertorio n. 58843 - Compravendita. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 8783, reg. generale n. 13092 in data 16-05-1996.

Particelle trasferite:

- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 22 - Seminativo, classe 04, superficie 0.03.60 ha, Reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,56.
- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 467 - Vigneto, classe 1, superficie 0.00.05 ha, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,03.
- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 468 - Orto irriguo, classe U, superficie 0.59.75 ha, Reddito Dominicale € 138,86, Reddito Agrario € 61,72.

Atto del 05/03/2005: Pubblico ufficiale Nasti Paolo, Reparto PI di Firenze, Sede Firenze (FI), Repertorio n. 68243 - Compravendita. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 7418, reg. generale n. 12270 in data 25-03-2005.

Particelle trasferite:

- Comune di Lastra A Signa, Foglio 17, Particella 333 - Orto irriguo, classe U, superficie 0.90.00 ha, Reddito Dominicale € 209,17, Reddito Agrario € 92,96.

Per le altre trascrizioni ed iscrizioni si rimanda all'allegato 5.

4. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

DESCRIZIONE IMMOBILE

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono descritti nel seguente capitolo utilizzando la numerazione assegnata dallo scrivente per una migliore identificazione del bene.

1. **MAGAZZINO - NCEU Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Ilario n. 5, piano 1-2-3**, Locale ad uso laboratorio facente parte del complesso colonico sopra descritto con accesso da Via Sant'Ilario al civico 5, sviluppantesi su tre livelli fuori terra fra i piani primo, secondo e terzo cui si accede dalla scala comune di collegamento con il piano terra, composto da due locali ad uso laboratorio, disimpegno e servizio al primo piano, al piano secondo da ampia terrazza alla quale si accede attraverso scala di collegamento interna e al piano terzo da locale ad uso soffitta al quale si accede attraverso una scala di collegamento interna; il tutto per una superficie complessiva di circa 76 mq., confinante con proprietà Calcara, con parti comuni e con residua proprietà Omissis.

Attualmente, il locale in oggetto, pur mantenendo formalmente la destinazione d'uso agricola e strumentale all'attività aziendale (magazzino-laboratorio), risulta di fatto adibito ad uso abitativo in difformità rispetto alla destinazione urbanistica vigente.

2. **MAGAZZINO - NCEU Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500**, Locale ad uso laboratorio facente parte di un più ampio complesso colonico di vecchia costruzione disposto su tre piani fuori terra, con accesso da Via Sant'Ilario al civico 5, posto ai piani terra e primo, composto da un unico vano ad uso laboratorio, due disimpegni, un ripostiglio, uno spogliatoio, un servizio, ampio resede esterno di pertinenza esclusiva e un vano ad uso magazzino al primo piano collegato a mezzo di una scala interna; confinante con proprietà Calcara, con parti comuni e con Via di Sant'Ilario;
3. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 451**: Terreno di piccola dimensione con vegetazione spontanea diffusa, privo di segni di attività agricola o di manutenzione recente. Non sono presenti infrastrutture visibili né alcun utilizzo attuale. Lo stato complessivo suggerisce abbandono da lungo tempo. **Accessibilità**: Direttamente accessibile da una strada vicina e confinante con altre particelle. L'assenza di infrastrutture o percorsi definiti rende necessario un lieve intervento per liberare l'ingresso dalla vegetazione.
4. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 471**: Ampia area pianeggiante caratterizzata da vegetazione naturale e disordinata. Non si rilevano tracce di coltivazione recente né infrastrutture funzionali per uso agricolo. L'accesso è facilitato dai confini con altre particelle e da una strada vicina. **Accessibilità**: Situata in prossimità di una strada principale con un'ampia facciata che consente un accesso diretto, anche per mezzi agricoli. Tuttavia, la vegetazione spontanea potrebbe ostruire parzialmente l'ingresso.
5. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 467**: Terreno di dimensioni molto ridotte, apparentemente privo di strutture o infrastrutture per la coltivazione. La vegetazione spontanea ne occupa completamente la superficie, e non si rilevano segni di attività produttiva recente. **Accessibilità**: Accessibile indirettamente tramite altre particelle confinanti. Le piccole dimensioni e l'assenza di accesso diretto potrebbero complicare l'utilizzo autonomo della particella.
6. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 468**: Una delle particelle più estese, dominata dalla presenza di vegetazione spontanea. Non vi sono segni di infrastrutture agricole attive o sistemi

di irrigazione. Lo stato complessivo è quello di un terreno abbandonato da lungo tempo. **Accessibilità:** Facile accesso grazie alla vicinanza con la strada asfaltata e alle ampie dimensioni. La vegetazione spontanea, tuttavia, potrebbe ostacolare l'ingresso diretto.

7. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 22:** Piccola area coperta da vegetazione disordinata, priva di tracce di utilizzo agricolo recente. La totale assenza di manutenzione o infrastrutture indica uno stato di abbandono consolidato. **Accessibilità:** Collocata in prossimità della strada principale e confinante con altre particelle, il che garantisce un accesso potenzialmente agevole, anche se la vegetazione potrebbe richiedere interventi di pulizia.
8. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 449:** Il terreno ospita strutture di serre abbandonate, in avanzato stato di degrado. Comprende n°2(due) serre di dimensioni 60,00 m di lunghezza per 10,00 m di larghezza cadauna. Inoltre 48 * 5 44*5 44 * 5 Le coperture risultano danneggiate o assenti, e la vegetazione spontanea ha invaso sia l'interno delle serre che le aree circostanti. La bonifica dell'intera particella è necessaria per qualunque riutilizzo. **Accessibilità:** Buona accessibilità grazie alla presenza di una strada vicina. Tuttavia, la vegetazione e i detriti delle strutture degradate potrebbero rappresentare un ostacolo temporaneo.
9. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 333:** Terreno di ampia estensione, interamente ricoperto da vegetazione spontanea densa e disordinata. Non si osservano segni di coltivazione recente né di infrastrutture. Il terreno appare completamente abbandonato. **Accessibilità:** Direttamente confinante con una strada principale, il che rende l'accesso agevole per veicoli o mezzi agricoli. Necessita di interventi per liberare l'ingresso dalla vegetazione spontanea.
10. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 708:** Comprende n°3(tre) serre di dimensioni 45,00 m di lunghezza per 10,00 m di larghezza cadauna. Queste risultano abbandonate in stato di evidente degrado. Le strutture sono deteriorate e prive di copertura, e la vegetazione naturale ha invaso l'intera area. Non vi è alcun utilizzo agricolo attivo, e la particella necessita di interventi di bonifica e smaltimento delle strutture in disuso. **Accessibilità:** Situata in prossimità della strada asfaltata, che garantisce un accesso potenzialmente facile. Tuttavia, le strutture degradate e la vegetazione densa potrebbero ostacolare parzialmente l'ingresso.
1. **TERRENO AGRICOLO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 578 - Orto Irriguo,** La particella 578 è costituita da un terreno in stato di abbandono, caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea diffusa e disordinata, privo di coltivazioni attive o segni di recente manutenzione agronomica; presenta una forma rettangolare e allungata, delimitata da confini evidenti e confinante con la strada asfaltata che ne consente l'accesso, nonché con altre particelle agricole e aree dismesse; sulla particella insistono tre strutture di serre abbandonate, presumibilmente utilizzate in passato per attività di coltivazione protetta, attualmente in evidente stato di degrado, con coperture danneggiate o mancanti e con vegetazione spontanea che ha invaso le aree interne e circostanti; Comprende n°3(tre) serre di dimensioni 62,00 m di lunghezza per 10,00 m di larghezza cadauna. Queste risultano abbandonate in stato di evidente degrado. Le strutture sono deteriorate e prive di copertura, e la vegetazione naturale ha invaso l'intera area. la superficie della particella appare

pianeggiante e priva di altre infrastrutture agricole visibili, quali sistemi di irrigazione o strade di servizio interne; lo stato di abbandono, unitamente alla presenza di strutture deteriorate, suggerisce la necessità di bonifica, rimozione delle serre inutilizzabili e preparazione del terreno per eventuali futuri utilizzi agricoli o per altra destinazione d'uso, subordinata alle vigenti normative urbanistiche e catastali applicabili alla zona.

L'unità immobiliare sita in Frazione Sant' Ilario Lastra a Signa (FI) con le relative pertinenze oggetto di pignoramento, in base al Regolamento Urbanistico vigente, risulta classificata come segue:

Il compendio ricade in zona a prevalenza agricola E e non sono presenti vincoli paesaggistici.

Il bene oggetto di analisi ricade all'interno del territorio rurale e, in particolare, presenta una zonizzazione articolata che comprende:

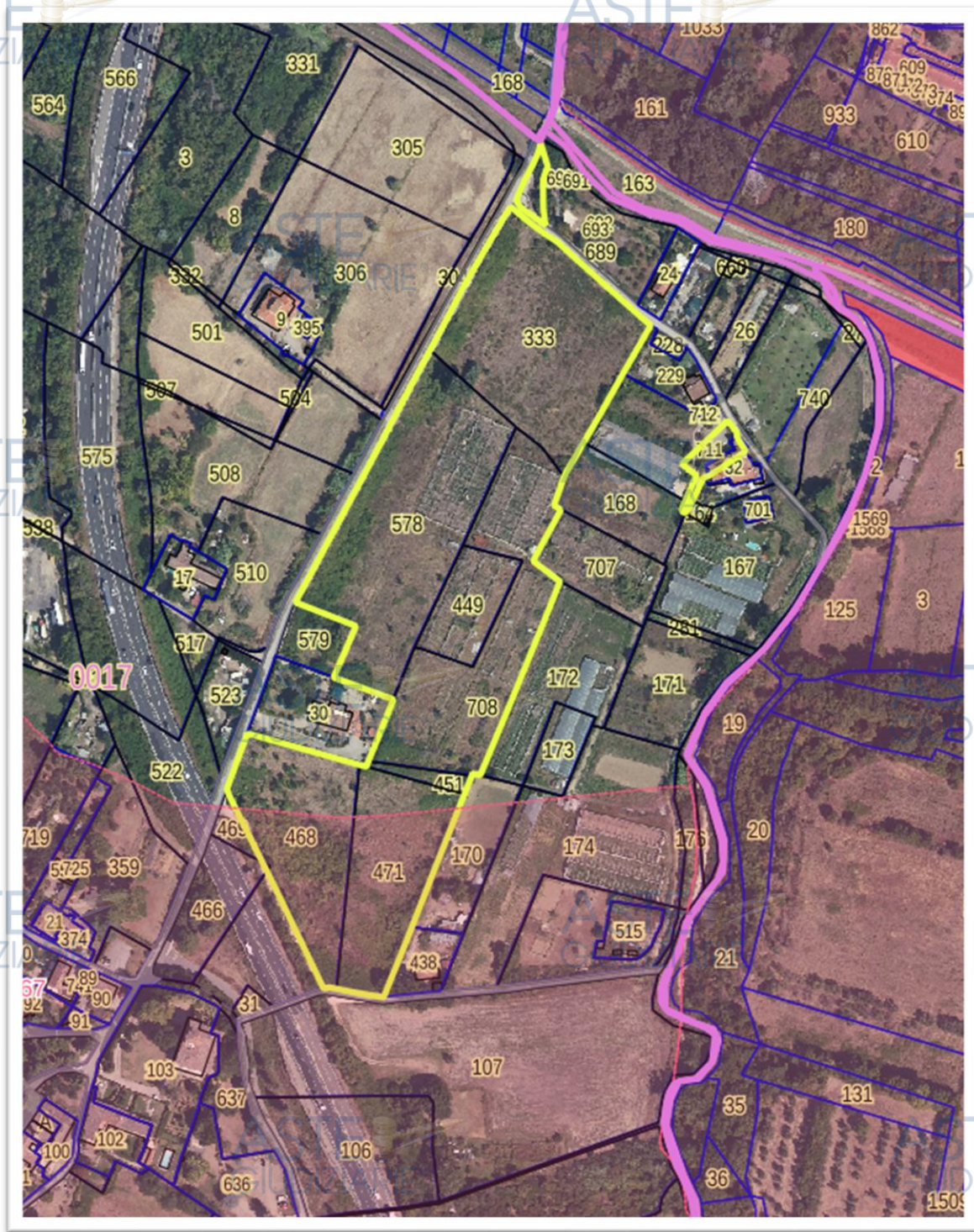
- Aree agricole disciplinate dagli articoli 48-55 della normativa vigente, caratterizzate da una destinazione d'uso prevalentemente agricola e produttiva, con eventuali limitazioni e prescrizioni connesse alla tutela del paesaggio e della sostenibilità ambientale;
- Aree ad elevato grado di naturalità, corridoi ecologici e zone umide, anch'esse regolate dagli articoli 48-55, che prevedono particolari misure di salvaguardia volte a garantire la conservazione degli habitat naturali e la tutela della biodiversità;
- Viabilità carrabile esistente ai sensi dell'articolo 33.1, comprensiva di tracciati viari fondativi (art. 24), il che implica la presenza di infrastrutture stradali già consolidate, soggette a specifiche disposizioni in materia di accessibilità e gestione del territorio.
- Si evidenzia, inoltre, che la particella in esame risulta parzialmente interessata dalla fascia di rispetto di 50 metri dall'area percorsa dal fuoco nell'evento incendiario verificatosi il 26/07/2022, con le relative implicazioni derivanti dall'applicazione dell'articolo 75-bis della Legge Regionale n. 39/2000. Tale normativa impone specifiche limitazioni all'uso del suolo, introducendo vincoli finalizzati alla prevenzione di futuri incendi e alla rigenerazione ambientale delle aree colpite.

Pertanto, qualsiasi intervento da realizzarsi sulla particella dovrà necessariamente considerare le disposizioni normative sopra richiamate, tenendo conto delle prescrizioni relative alla destinazione agricola, alla tutela ambientale e ai vincoli conseguenti agli eventi incendiari pregressi.

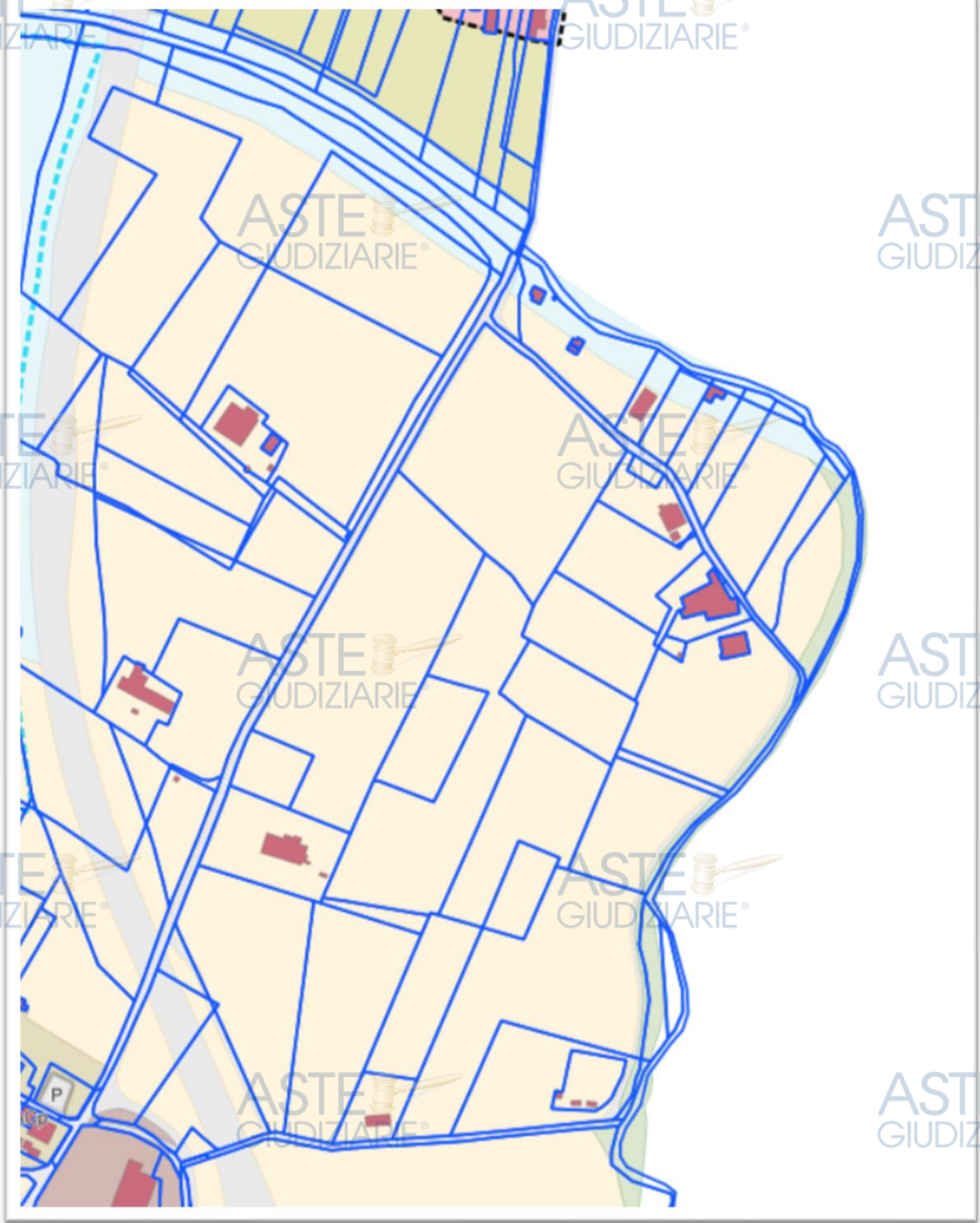
Vincoli sovraordinati:

E' presente vincolo paesaggistico solo per una porzione di terreno localizzato nella zona sud, ricadente al Comune di Lastra a Signa Foglio 17 p.lle 468 e 471.

Non e' presente vincolo paesaggistico o vincolo aree boscate.

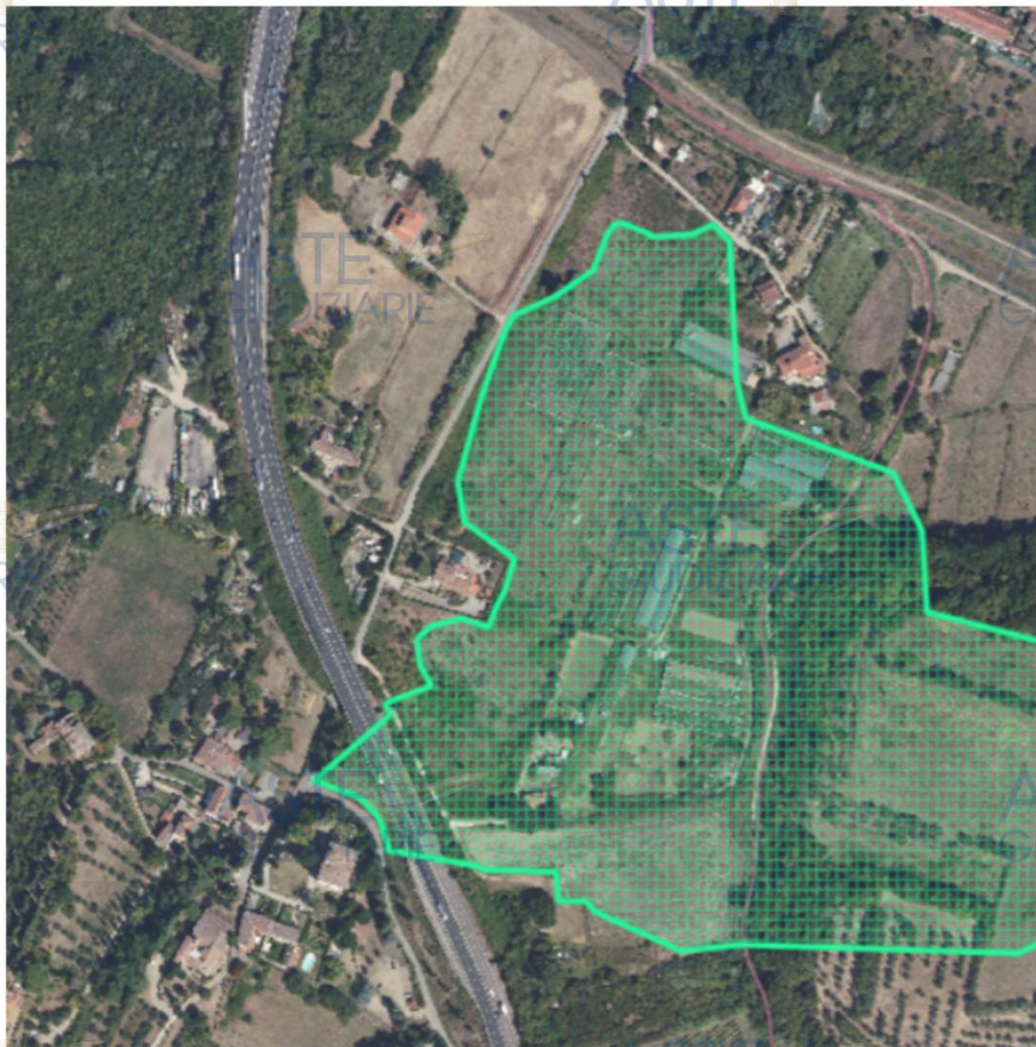


Estratto Cartografia PIT con indicazione vincolo paesaggistico d.lgs 42/2004



Elaborato PIANO OPERATIVO - Approvato Del. C.C. n° 70 del 29/9/2021 ed efficace dal 17/12/2021.

L'intera area ricade in zona agricola e rurale.



In colore verde le aree censite come aree percorse dal fuoco ai sensi dell'art. 75bis della legge regionale 39/2000.

Tuttavia nonostante l'area sia stata censita come tale, nelle particelle della presente procedura non si rileva la presenza di boschi o pascoli secondo la normativa che cita : *"art 1. I comuni, con la procedura di cui al comma 2, censiscono in un apposito catasto i boschi percorsi da fuoco e, nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, i soli pascoli percorsi dal fuoco, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato."*

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati come segue:

1. Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Ilario n. 5, piano 1-2-3,- Categoria C/3, Classe 3, Superficie 101 m², Rendita € 344,27. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179522).

2. Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500 - Categoria C/3, Classe 3, Superficie 104 m², Rendita € 354,50. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179520).

I beni identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Terreni come segue:

3. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 578 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 1.07.25 ha, Reddito Dominicale € 249,26, Reddito Agrario € 110,78. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).

4. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 451 - Seminativo Irriguo Arborato, Classe 02, Superficie 0.03.55 ha, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,83. Atto derivante da: Frazionamento del 28/10/1991.

5. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 471 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.52.00 ha, Reddito Dominicale € 120,85, Reddito Agrario € 53,71. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228052).

6. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 467 - Vigneto, Classe 01, Superficie 0.00.05 ha, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,03. Atto derivante da: Frazionamento del 15/01/1994.

7. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 468 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.59.75 ha, Reddito Dominicale € 138,86, Reddito Agrario € 61,72. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).

8. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 22 - Seminativo, Superficie 0.04.03.60 ha, Reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,56. Atto derivante da: Impianto meccanografico del 06/02/1972.

9. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 449 - Serra, Classe U, Superficie 0.21.05 ha, Reddito Dominicale € 86,97, Reddito Agrario € 38,05. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228053).

10. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 333 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.90.00 ha, Reddito Dominicale € 209,17, Reddito Agrario € 92,96. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).

11. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 708 - Serra, Classe U, Superficie 0.76.43 ha, Reddito Dominicale € 315,78, Reddito Agrario € 138,15. Atto derivante da: Frazionamento del 19/10/2012 (Pratica FI0235032).

Risultano nel possesso del Sig. OMISSIS OMISSIS; I terreni allo stato attuale risultano in stato di abbandono e non condotti

Il fabbricato pur mantenendo formalmente la destinazione d'uso agricola e strumentale all'attività aziendale (magazzino-laboratorio), risulta di fatto adibito ad uso abitativo in difformità rispetto alla destinazione urbanistica vigente risulta occupato dal Sig. Omissis Omissis.

6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle richieste e verifiche effettuate non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Oneri di cancellazione presso la conservatoria immobiliare: taxa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 0,5 % del prezzo di aggiudicazione o comunque commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello del prezzo di aggiudicazione ed in ogni caso per un importo non inferiore a 200,00 €;

7. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

In base a quanto riportato nella certificazione ipocatastale presente agli atti e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU in data 03/01/2023. (All. 05) sui beni oggetto di procedura esecutiva:

1. Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Illario n. 5, piano 1-2-3,- Categoria C/3, Classe 3, Superficie 101 m², Rendita € 344,27. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179522).
2. Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500 - Categoria C/3, Classe 3, Superficie 104 m², Rendita € 354,50. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179520).
3. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 578 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 1.07.25 ha, Reddito Dominicale € 249,26, Reddito Agrario € 110,78. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
4. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 451 - Seminativo Irriguo Arborato, Classe 02, Superficie 0.03.55 ha, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,83. Atto derivante da: Frazionamento del 28/10/1991.
5. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 471 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.52.00 ha, Reddito Dominicale € 120,85, Reddito Agrario € 53,71. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228052).
6. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 467 - Vigneto, Classe 01, Superficie 0.00.05 ha, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,03. Atto derivante da: Frazionamento del 15/01/1994.
7. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 468 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.59.75 ha, Reddito Dominicale € 138,86, Reddito Agrario € 61,72. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
8. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 22 - Seminativo, Superficie 0.04.03.60 ha, Reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,56. Atto derivante da: Impianto meccanografico del 06/02/1972.
9. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 449 - Serra, Classe U, Superficie 0.21.05 ha, Reddito Dominicale € 86,97, Reddito Agrario € 38,05. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228053).
10. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 333 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.90.00 ha, Reddito Dominicale € 209,17, Reddito Agrario € 92,96. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
11. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 708 - Serra, Classe U, Superficie 0.76.43 ha, Reddito Dominicale € 315,78, Reddito Agrario € 138,15. Atto derivante da: Frazionamento del 19/10/2012 (Pratica FI0235032).

sono presenti le seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario:** Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 5780, reg. generale n. 27761 in data 04-07-2008. Trattasi di atto pubblico rogato in data 02-07-2008 dal Notaio ~~Scudato Maria Teresa~~, rep. n. 30204/7940. L'ipoteca è iscritta a garanzia di un mutuo fondiario per un importo complessivo di € 500.000,00, di cui € 250.000,00 a titolo di capitale, gravante sul terreno sito in Lastra A Signa, NCT foglio 17, particella 333.
2. **Ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo:** Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 3427, reg. generale n. 19835 in data 19-07-2013. L'atto giudiziario n. 1150/2013, emesso dal Tribunale di Firenze in data 27-06-2013, riguarda l'iscrizione di ipoteca per un importo complessivo di € 5.152,42, di cui € 3.952,42 a titolo di capitale. I beni gravati sono siti in Lastra A Signa, catastalmente identificati al NCT foglio 17, particella 22.
3. **Verbale di pignoramento immobili:** Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 11942, reg. generale n. 17761 in data 16-05-2016. L'atto giudiziario n. 5743/2016, emesso dal Tribunale di Firenze in data 20-04-2016, concerne il pignoramento immobiliare del terreno sito in Lastra A Signa, NCT foglio 17, particella 333.

4. **Ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo:** Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 3577, reg. generale n. 19682 in data 11-06-2020. L'atto giudiziario n. 170/2019, emesso dal Tribunale di Firenze in data 28-01-2019, prevede un'iscrizione ipotecaria per un importo complessivo di € 9.540,35, di cui € 7.039,84 a titolo di capitale. I beni gravati sono siti in Lastra A Signa, catastalmente identificati al NCT foglio 17, particelle 333, 449, 467 e 468.
5. **Verbale di pignoramento immobili:** Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze al rep. n. 2168, reg. generale n. 2850 in data 24-01-2024. L'atto giudiziario n. 11498/2023, emesso in data 13-12-2023 dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze, concerne il pignoramento immobiliare dei beni di piena proprietà del Sig. Omissis Omissis, sito in Lastra A Signa, NCT foglio 17, particelle 22, 333, 467, 468, 471 e 708.

8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Alla data del sopralluogo non sono state rilevate spese di gestione o manutenzione salvo quelle già previste dai relativi enti amministrativi.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo e presente agli atti Comune di Lastra a Signa con accesso eseguito in in in data 17/09/2024.

In relazione al complesso edilizio ubicato in Via di Sant'Ilario, concernente le unità immobiliari individuate catastalmente nel Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 711 (Fabbricato) e Foglio 17, Particella 504, si attesta che lo stesso risulta essere stato originariamente edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente a tale data, sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

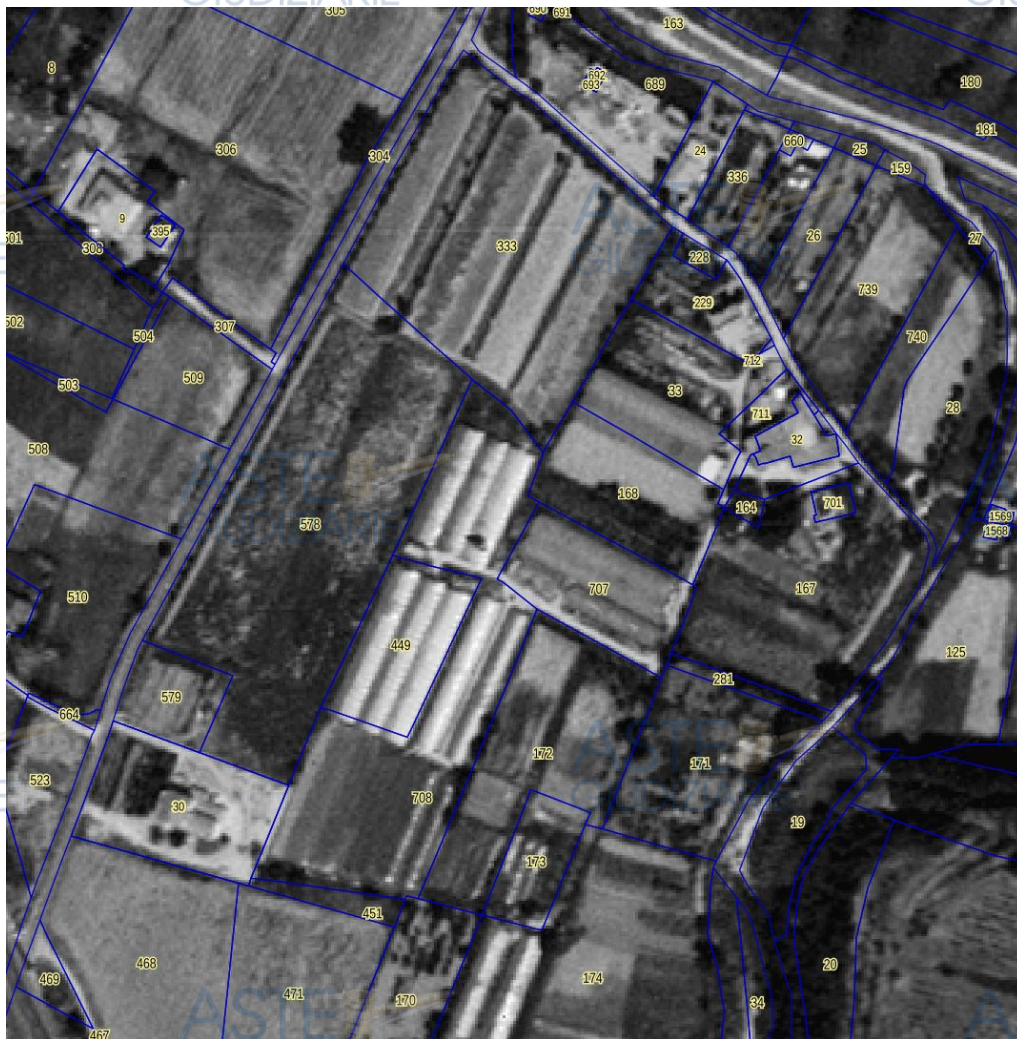
- Pratica n. 1510 (1986): Presentata in data 04/06/1986, relativa alla realizzazione di un locale accessorio ad uso ripostiglio e centrale termica, protocollata al n. 9202, con successivo rilascio dell'atto n. 1186 in data 26/04/1996.
- Pratica n. 16 (1987): Presentata in data 14/03/1987, relativa a opere interne ai sensi dell'Art. 26 L. 47/85, protocollata al n. 3841.
- Pratica n. 31 (1991): Presentata in data 03/04/1991, relativa alla ristrutturazione di una parte di edificio, protocollata al n. 5165, con successivo rilascio dell'atto n. 20 in data 13/03/1992.
- Pratica n. 38 (1993): Presentata in data 23/03/1993, relativa a una variante alla concessione n. 20/92, protocollata al n. 4709, con successivo rilascio in data 02/11/1993.
- Pratica n. 758 (1993): Presentata in data 14/12/1993, relativa a opere interne ai sensi dell'Art. 26 L. 47/85, protocollata al n. 19778.
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), presentata in data 17/10/2000, protocollata al n. 20310, pratica n. 1311;
- Variante alla D.I.A., presentata in data 15/05/2001, protocollata al n. 9175, pratica n. 1472.

Per quanto attiene alle strutture agricole insistenti sulla medesima area, si evidenzia che:

- È stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 09/07/1994, protocollata al n. 165;
- È stata rilasciata la relativa concessione in sanatoria in data 30/11/1995, concessione n. 83.

Le concessioni in sanatoria prevedevano la realizzazione di n° 2 annessi agricoli destinati uno allo stoccaggio dei prodotti anticrittogamici e concimi chimici, l'altro invece per la protezione dei contatori e comandi elettrici. Si precisa che le rimanenti serre sono state classificate dal competente Ufficio Provinciale del tipo aventi caratteristiche di cui all'art. 7 lettera a della Legge 10/79 lettera a) ovvero serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale;

Si fa presente che sulla base delle concessioni in sanatoria risultano legittimate per la loro costruzione all'epoca solo le serre localizzate ed identificate sulle particelle catastali del Comune di Lastra a Signa Foglio 17 p.lle n° 708 e 449 . (ex particella n°169)



Ortofotocarta storica anno 1996



Schema concessione edilizia anno 1995 n°83.

Serre concessionate ricadenti nel compendio agricolo pignorato



Mentre ad oggi, all'interno del compendio pignorato, risultano localizzate ulteriori cinque serre di tipo freddo situate sulla particella catastale n. 708 e tre serre di tipo freddo localizzate sulla particella catastale n. 578. Di tali strutture non si rilevano segnalazioni o comunicazioni agli atti, e pertanto devono considerarsi non conformi alle normative vigenti.

Tuttavia, le suddette serre risultano attualmente prive di ogni telonatura, limitandosi alla presenza delle sole strutture portanti in acciaio. Queste strutture comprendono gli archi principali, i montanti verticali e tutti gli archerecci, che rimangono infissi al suolo ma non completati né utilizzabili per la coltivazione protetta. La mancanza della copertura stagionale o permanente e la condizione in cui si trovano al momento non consentono di qualificarle come serre operative, ma esclusivamente come infrastrutture incomplete e inattive.

Sono presenti inoltre box metallici usati per i quadri elettrici e per lo stoccaggio fitofarmaci in parte percorsi dal fuoco e senza alcun valore. E' presente una cella frigo industriale e serbatoi utilizzati per il carburante delle serre riscaldate. Oltre a tali sono presenti i vecchi serbatoi del gasolio e tutti gli impianti di adduzione acqua per le serre.

Sono infine presenti n° 2 (due) pozzi il cui funzionamento non e' stato verificato.

Alla luce di quanto sopra, tali strutture richiedono interventi di regolarizzazione e ripristino per essere conformi alle disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti, qualora ne sia prevista la riattivazione o l'utilizzo per scopi agricoli.

In relazione agli immobili censito al catasto fabbricati:

L'immobile ubicato in Foglio 17, Particella 711, identificato catastalmente come Categoria C/3, risulta regolarmente destinato e utilizzato per la lavorazione di prodotti agricoli e per il deposito di prodotti lavorati pronti per la consegna, in conformità alla concessione edilizia originaria.

Diversamente, l'immobile ubicato in Foglio 17, Particella 32 sub 504, identificato catastalmente come Categoria C/3, Classe 3, con una superficie pari a 101 m² e rendita catastale di € 344,27, risulta anch'esso derivante da variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179522). Tuttavia, si rileva che detto immobile è indebitamente utilizzato quale abitazione, in evidente violazione della destinazione d'uso stabilita dalla concessione edilizia originaria, che prevedeva l'utilizzo esclusivo come locale per la lavorazione di prodotti agricoli e per il deposito di prodotti lavorati. Tale utilizzo improprio costituisce una violazione delle norme urbanistiche vigenti.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista, tuttavia relativamente il solaio del locale

Non è stato possibile altresì verificare il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento idrico o altri accessori.

10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE (LIBERO/OCCUPATO)

PREMESSE (ASSUNZIONI E LIMITI)

Attività svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico volto alla stima del complesso immobiliare.

- Nell'adempimento dell'incarico la scrivente non ha svolto le seguenti operazioni:
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella della scrivente;
- qualsiasi altra operazione che non sia stata espressamente riportata nella presente relazione, ivi compreso qualsiasi tipo di indagine inerente le opere eseguite ed i materiali utilizzati nonché analisi o campionamento dei terreni e verifiche sui confini.

Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dallo scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dallo scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dallo scrivente. I dati e le informazioni fornite non possono in alcun modo costituire una cosiddetta "due diligence" e quindi non potranno essere riutilizzati nell'ambito di valutazioni inerenti a un eventuale riuso o riassetto dei beni immobili per i quali, tra le altre attività, sarà necessario procedere ad una valutazione analitica dei costi.

I contenuti della presente relazione non potranno pertanto essere riutilizzati per scopi differenti da quello del presente incarico.

Si precisa inoltre che le valutazioni effettuate dallo scrivente potranno essere suscettibili di variazioni in quanto lo stato attuale del mercato immobiliare risente notevolmente della situazione anomala causata dall'aumento dei tassi di interesse e la situazione geopolitica in corso.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 17 giugno al 17 luglio del 2024, nel II trimestre continuano a prevalere largamente i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni rimane minoritaria e in leggero calo.

La domanda di abitazioni si conferma debole: le indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento sono tornate lievemente a peggiorare rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono rimasti pressoché invariati rispetto al I trimestre. Per contro, il numero di transazioni è cresciuto rispetto sia al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023, a fronte di uno sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e di tempi di vendita che rimangono entrambi in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

Le attese sul mercato nazionale e su quello proprio di riferimento agricolo del settore ortofrutticolo restano negative. Le prospettive si sono deteriorate, con riferimento al mercato della zona di Scandicci – Lastra a Signa, storicamente dedicata alla coltivazione di ortaggi. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici, che contribuirebbero a influenzare al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti sia i prezzi di vendita delle abitazioni. L'aumento dei prezzi, infatti, delle materie prima influenza pesantemente il settore ortofrutticolo che incontra una seria fase di crisi.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE- METODO DI STIMA

VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Frazione Sant' Ilario, Lastra a Signa (FI):

1. Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Ilario n. 5, piano 1-2-3,- Categoria C/3, Classe 3, Superficie 104 m², Rendita € 354,50. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179520).
2. Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500 - Categoria C/3, Classe 3, Superficie 101 m², Rendita € 344,27. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179522).
3. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 578 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 1.07.25 ha, Reddito Dominicale € 249,26, Reddito Agrario € 110,78. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
4. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 451 - Seminativo Irriguo Arborato, Classe 02, Superficie 0.03.55 ha, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,83. Atto derivante da: Frazionamento del 28/10/1991.
5. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 471 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.52.00 ha, Reddito Dominicale € 120,85, Reddito Agrario € 53,71. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228052).
6. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 467 - Vigneto, Classe 01, Superficie 0.00.05 ha, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,03. Atto derivante da: Frazionamento del 15/01/1994.
7. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 468 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.59.75 ha, Reddito Dominicale € 138,86, Reddito Agrario € 61,72. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
8. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 22 - Seminativo, Superficie 0.04.03.60 ha, Reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,56. Atto derivante da: Impianto meccanografico del 06/02/1972.
9. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 449 - Serra, Classe U, Superficie 0.21.05 ha, Reddito Dominicale € 86,97, Reddito Agrario € 38,05. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228053).
10. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 333 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.90.00 ha, Reddito Dominicale € 209,17, Reddito Agrario € 92,96. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
11. Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 708 - Serra, Classe U, Superficie 0.76.43 ha, Reddito Dominicale € 315,78, Reddito Agrario € 138,15. Atto derivante da: Frazionamento del 19/10/2012 (Pratica FI0235032).

INTERVISTE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario sono state effettuate tenendo conto di immobili agricoli con caratteristiche, ubicazione e dimensioni (complessi orto florovivaistici dotati di laboratorio), simili all'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato intero.

Dalle indagini svolte si segnala che il mercato di questa tipologia di immobili in Lastra a Signa e comuni limitrofi non risulta attivo. Altresì si sono ritrovati diversi immobili già da tempo in pubblicità immobiliare senza offerte di acquisto o trattative. Inoltre sono presenti diversi beni in asta giudiziaria che da tempo non incontrano offerte sul mercato.

I fabbricati oggetto di stima possono raggrupparsi in fabbricati magazzino e fabbricati produttivi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

Nel calcolo viene considerata la interna utilizzabile.

N°	IMMOBILE	MQ
1	MAGAZZINO NCEU Comune di Lastra a Signa (FI), part.32 Sub 502 Foglio 17 - Particella 711 - Subalterno 500	105,23
2	MAGAZZINO - NCEU Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17 - Particella 32 - Subalterno 504	65,49

CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

Subalterno	Tipologia	Superficie (mq)	Coefficiente Applicato	Superficie Commerciale (mq)
500	Superficie Principale	119	1	119
500	Resede	157	0,1	15,7
504	Superficie Principale	70	1	70
504	Terrazzo	29,9	0,35	10,465
504	Soffitta	32	0,15	4,8

Totale Superficie Lorda mq 220,00 (arrotondato)

VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato per i fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, siti nel Comune di Lastra a Signa, si è proceduto ad un'analisi approfondita basata sulle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative al secondo semestre 2024 per la fascia/zona Periferica/Ponte a Signa - Porto di Mezzo (D2). Tali dati, confrontati con le offerte di mercato reperite tramite agenzie immobiliari locali,

hanno permesso di determinare un valore medio attendibile per la destinazione produttiva dei fabbricati classificati come magazzini e laboratori.

Nell'ambito della valutazione, sono stati altresì presi in considerazione lo stato di conservazione degli immobili e le condizioni di degrado riscontrate, fattori che hanno inciso sull'attribuzione del valore definitivo.

Secondo i dati OMI:

- Il valore di mercato per i magazzini in stato conservativo normale è compreso tra 650 €/m² e 900 €/m².
- Il valore di mercato per i laboratori in stato conservativo normale varia tra 550 €/m² e 900 €/m².

I valori sopra indicati sono stati verificati mediante confronto con le offerte di mercato disponibili per immobili di analoghe caratteristiche nella medesima zona e successivamente corretti per tenere conto delle condizioni specifiche degli immobili oggetto di stima.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI FABBRICATI

Nel contesto della presente procedura esecutiva immobiliare, si sono individuati i seguenti fabbricati oggetto di stima:

- Magazzino Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 711, Subalterno 500 Superficie commerciale: 105,23 m²
- Magazzino Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 32, Subalterno 504 Superficie commerciale: 65,49 m²

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla base delle rilevazioni dell'OMI, delle offerte di mercato analizzate e delle condizioni di conservazione e degrado rilevate, si è adottato il valore massimo di 900 €/m², ritenendolo rappresentativo delle condizioni di mercato per immobili produttivi in stato conservativo normale. La valutazione dei suddetti immobili è pertanto determinata come segue:

Magazzino (Sub. 500): Superficie commerciale: 105,23 m² Valore unitario: 900 €/m²

Valore complessivo: 94.707,00 €

Magazzino (Sub. 504):

Superficie commerciale: 65,49 m² Valore unitario: 900 €/m²

Valore complessivo: 58.941,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI

La somma dei valori stimati per i fabbricati sopra descritti risulta pari a 153.648,00 €, determinata applicando il valore massimo di mercato di 900 €/m², corretto sulla base delle condizioni di conservazione e degrado rilevate.

N°	IMMOBILE Comune di Lastra a Signa	MQ	€/MQ	Valore €
1	MAGAZZINO Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17 - Particella 711 - Subalterno 500	105,23	900,00	94.707,00
2	MAGAZZINO - NCEU Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17 - Particella 32 - Subalterno 504	65,49	900,00	58.941,00
TOTALE				153.648,00 €

La presente valutazione è stata effettuata ai fini della procedura esecutiva immobiliare, tenendo conto delle risultanze delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il secondo semestre 2024 e delle offerte di mercato reperite presso agenzie locali. Particolare attenzione è stata dedicata alla verifica dello stato di conservazione degli immobili e al degrado presente, elementi che sono stati considerati nella definizione del valore di mercato attribuito. I valori riportati riflettono il massimo ottenibile in un contesto di destinazione produttiva, compatibile con le caratteristiche funzionali e dimensionali dei fabbricati e con le condizioni del mercato immobiliare locale.

La valutazione dei terreni è stata condotta tenendo in debita considerazione le specifiche caratteristiche urbanistiche e territoriali della particella, ivi comprese le limitazioni imposte dalla normativa vigente. In particolare, si è tenuto conto della parziale inclusione del fondo all'interno della fascia di rispetto di 50 metri dalle aree percorse dal fuoco in data 26/07/2022, ai sensi dell'art. 75-bis della Legge Regionale n. 39/2000, con le conseguenti restrizioni e vincoli connessi alla destinazione e all'utilizzo del suolo.

Tali elementi hanno costituito parametro di riferimento nell'ambito del procedimento estimativo, incidendo sulla determinazione del valore del bene in relazione alle limitazioni d'uso e agli eventuali oneri derivanti dalla normativa di settore.

Per determinare un prezzo medio rappresentativo per i terreni classificati come vivaio ed orticole nella zona di Lastra a Signa, si è proceduto con un'analisi dettagliata delle offerte di mercato, valutandole singolarmente e confrontandole con il Valore Agricolo Medio (VAM) fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In primo luogo, sono state considerate diverse offerte di mercato relative a terreni simili nella stessa area. Ogni offerta è stata analizzata individualmente per determinare il prezzo al metro quadro:

1. Un terreno di 7.450 m² è stato proposto a 40.000 €, con un prezzo unitario pari a 5,37 €/m². (<https://www.idealista.it/immobile/27011760/>)
2. Un altro terreno di 12.000 m² era in vendita a 60.000 €, corrispondente a un prezzo di 5,00 €/m². (<https://www.idealista.it/immobile/31234926/>)
3. Infine, un terreno di 5.000 m² aveva un prezzo di 40.000 €, equivalente a 8,00 €/m². (<https://www.idealista.it/immobile/27261921/>)

Questi dati sono stati utilizzati per calcolare un prezzo medio ponderato, ottenendo un valore unitario medio di 6,06 €/m², che riflette le transazioni reali per terreni agricoli nella zona.

Parallelamente, si è considerato il VAM per i vivai ed orticole nella Regione Agraria 4, che include Lastra a Signa. Il valore è stato indicato in 66.020 €/ha, che convertito in €/m² (dividendo per 10.000) corrisponde a 6,602 €/m². Questo dato rappresenta una stima teorica basata sulle caratteristiche agronomiche e produttive del territorio.

Questi dati sono stati utilizzati per calcolare un prezzo medio ponderato, ottenendo un valore unitario medio di 6,06 €/m², che riflette le transazioni reali per terreni agricoli nella zona.

Parallelamente, si è considerato il VAM per i vivai ed orticole nella Regione Agraria 4, che include Lastra a Signa. Il valore è stato indicato in 66.020 €/ha, che convertito in €/m² (dividendo per 10.000) corrisponde a 6,602 €/m². Questo dato rappresenta una stima teorica basata sulle caratteristiche agronomiche e produttive del territorio.

Per arrivare a un valore medio definitivo, si è proceduto a incrociare il prezzo medio di mercato con il VAM.

Il valore medio risultante è quindi 6,33 €/m², una stima che integra sia i dati ufficiali forniti dall'Agenzia delle Entrate sia i prezzi reali delle offerte di mercato. Questo approccio consente di ottenere un risultato equilibrato e attendibile per stimare il valore di terreni adibiti a vivaio ed orticole nella zona analizzata.

Il valore unitario così determinato, pari a 6,33 €/m², rappresenta la stima di riferimento ottenuta mediante il confronto tra i valori di mercato effettivamente praticati e le valutazioni istituzionali dell'Agenzia delle Entrate. Tale valore è pertanto da considerarsi come parametro indicativo per la determinazione economica dei terreni nel territorio oggetto di analisi, ai fini della procedura esecutiva.

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE PARTICELLE CATASTALI ISCRITTE AL CATASTO TERRENI.

A seguito della visura catastale acquisita, sono stati analizzati i seguenti beni immobili siti nel Comune di Lastra a Signa:

- Foglio 17, Particella 451 - Superficie: 355 m² Valore stimato: 2.248,15 €
- Foglio 17, Particella 164 - Superficie: 120 m² Valore stimato: 760,00 €
- Foglio 17, Particella 578 - Superficie: 10.725 m² Valore stimato: 67.925,25 €
- Foglio 17, Particella 708 - Superficie: 7.643 m² Valore stimato: 48.418,19 €
- Foglio 17, Particella 467 - Superficie: 5 m² Valore stimato: 31,65 €
- Foglio 17, Particella 468 - Superficie: 5.975 m² Valore stimato: 37.838,75 €
- Foglio 17, Particella 471 - Superficie: 5.200 m² Valore stimato: 32.916,00 €
- Foglio 17, Particella 333 - Superficie: 9.000 m² Valore stimato: 56.970,00 €
- Foglio 17, Particella 22 - Superficie: 360 m² Valore stimato: 2.278,80 €
- Foglio 17, Particella 449 - Superficie: 2.105 m² Valore stimato: 13.313,25 €

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE TERRENI

La somma dei valori stimati per le particelle catastali considerate risulta pari a 263.699,04 €.

Tali valori sono stati determinati applicando il prezzo medio di 6,33 €/m² alle superfici catastali indicate, ottenendo una stima complessiva del valore patrimoniale dei terreni oggetto di esecuzione.

La valutazione tiene conto della destinazione agricola e della potenzialità produttiva degli immobili, considerando la loro destinazione agricola.

La somma dei valori stimati per i terreni (€ 263.699,04) e per i fabbricati (€ 153.648,00) risulta pari a 417.347,04 €. Tale importo rappresenta il valore complessivo del lotto unico, considerando sia i terreni sia i fabbricati oggetto della presente stima.

Valore totale di mercato LOTTO UNICO: 417.347,04 €.

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO/OCCUPATO

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Il prezzo a base d'asta è pertanto determinato come segue:

Valore complessivo stimato: 417.347,04 €

Detrazione 10% per modalità di vendita con asta giudiziaria: -41.734,70 €

Importo parziale: 375.612,34 €

Al prezzo sopra determinato andranno detratti i seguenti costi di ripristino delle non conformità urbanistiche e catastali rilevate, stimati in 30.000,00 € per oneri tecnici, sanzioni e opere edilizie.

Costo di ripristino: -30.000,00 €

Prezzo base d'asta finale: 345.612,34 €

PREZZO BASE D'ASTA (ARROTONDATO)

Il prezzo base d'asta, comprensivo di eventuali quote di comproprietà di accessori e/o beni comuni non censibili, è fissato in 345.600,00 € (Trecentoquarantacinquemilaseicento/00).

12. PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO, SPECIFICANDONE LE RAGIONI

Il compendio immobiliare è posto alla vendita in lotto unico, comprendendo sia i fabbricati sia i terreni. Tuttavia, si rileva che il lotto potrebbe essere suscettibile di frazionamento successivo, al fine di aumentare la sua appetibilità sul mercato. Tale possibilità consentirebbe di rendere le singole unità maggiormente attrattive per potenziali acquirenti interessati a destinazioni specifiche, contribuendo a una migliore commerciabilità dei beni. La presente valutazione tiene conto sia delle condizioni di conservazione e degrado degli immobili, sia del contesto economico in cui versa il settore di riferimento. Il bene può essere definito appetibile alla vendita sul mercato anche se le condizioni economiche ed il contesto economico in cui versa il settore orto frutticolo e vivaistico nella zona del non prevedono una vendita in tempi brevi.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, non è soggetto ad IVA.

E' necessario comunque alla data del trasferimento dei beni verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

13. RIEPILOGO

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, gennaio 2025 occupa, per la vendita giudiziale avente ad oggetto:

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Sant' Ilario,5 Lastra a Signa (FI):

1. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 504, Via di Sant'Ilario n. 5, piano 1-2-3,- Categoria C/3, Classe 3, Superficie 104 m², Rendita € 354,50. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179520).
2. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa foglio 17, particella 32, subalterno 502, graffata alla particella 711, subalterno 500 - Categoria C/3, Classe 3, Superficie 101 m², Rendita € 344,27. Atto derivante da: Variazione toponomastica dell'11/12/2015 (Pratica FI0179522).
3. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 578 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 1.07.25 ha, Reddito Dominicale € 249,26, Reddito Agrario € 110,78. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
4. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 451 - Seminativo Irriguo Arborato, Classe 02, Superficie 0.03.55 ha, Reddito Dominicale € 2,20, Reddito Agrario € 1,83. Atto derivante da: Frazionamento del 28/10/1991.



5. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 471 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.52.00 ha, Reddito Dominicale € 120,85, Reddito Agrario € 53,71. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228052).
6. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 467 - Vigneto, Classe 01, Superficie 0.00.05 ha, Reddito Dominicale € 0,04, Reddito Agrario € 0,03. Atto derivante da: Frazionamento del 15/01/1994.
7. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 468 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.59.75 ha, Reddito Dominicale € 138,86, Reddito Agrario € 61,72. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
8. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 22 - Seminativo, Superficie 0.04.03.60 ha, Reddito Dominicale € 0,84, Reddito Agrario € 0,56. Atto derivante da: Impianto meccanografico del 06/02/1972.
9. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 449 - Serra, Classe U, Superficie 0.21.05 ha, Reddito Dominicale € 86,97, Reddito Agrario € 38,05. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0228053).
10. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 333 - Orto Irriguo, Classe U, Superficie 0.90.00 ha, Reddito Dominicale € 209,17, Reddito Agrario € 92,96. Atto derivante da: Tabella di variazione del 17/04/2008 (Pratica FI0227787).
11. DIRITTO DI PROPRIETA' per quota intera Comune di Lastra a Signa (FI), Foglio 17, Particella 708 - Serra, Classe U, Superficie 0.76.43 ha, Reddito Dominicale € 315,78, Reddito Agrario € 138,15. Atto derivante da: Frazionamento del 19/10/2012 (Pratica FI0235032).

Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 417.347,04
(Quattrocentodiciassettemilatrecentoquarantasette/04)

PREZZO BASE D'ASTA (ARROTONDATO): € 345.600,00
(Trecentoquarantacinquemilaseicento/00)

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 31) unitamente agli allegati (All. A, B, All. 01-07) meglio specificati nella lista sotto riportata.

Con osservanza,

IL CTU

Lorenzo Zammarchi

.....

Firenze li, 02/02/2024

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Planimetrie Catastali Descrittive
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato 01	Divisione a stralcio Notaio Dott.ssa XXXXX
Allegato 02	Atto di compravendita XXXXX
Allegato 03	Atto di compravendita Notaio XXXXX



Allegato 04 Visura dell'immobile oggetto di pignoramento.



Allegato 05 A\R di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti.

Allegato 06 Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni

Allegato 07 Certificato di destinazione urbanistica

