Fallimento [redacted]

Tribunale di Firenze R.G. N. 51/2024

Perizia di stima immobiliare

Index

Relazione tecnica estimativa finalizzata all'individuazione e valutazione del patrimonio immobiliare facente parte della procedura fallimentare [redacted]

Firenze, 2 settembre 2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premesse

Oggetto della relazione

Oggetto del presente elaborato è il complesso immobiliare facente parte della procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Firenze al n. R.G. 51/2024.

- Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo
- Curatore della Liquidazione Giudiziale: Dott. Guido Zuccagnoli

Scopo della relazione

La presente è finalizzata all'individuazione e valutazione di tutti i beni immobili ricadenti nella procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Firenze N.R.G. 51/2024, intestati alla [redacted]

Professionista tecnico incaricato

Dott. Francesco Zingoni – Geometra Esperto Giuridico Immobiliare, con studio in Firenze, Via Benedetto Accolti 25, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Firenze al n. 3611/12.

Committente

L'incarico è stato assunto in forza di nomina dal Tribunale di Firenze da parte del Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Selvarolo con provvedimento del 21 marzo 2024.

Criteri di stima adottati

Le informazioni riportate nella presente relazione derivano da:

- accesso agli atti catastali e comunali
- sopralluoghi e rilievi
- sessioni con il curatore della liquidazione e le parti aventi titolo

In virtù della tipologia e finalità dell'incarico affidato, appare come il più appropriato un criterio di stima diretta, a valore di mercato. Si utilizzano quindi rilevazioni di valori di mercato per beni simili all'oggetto di stima, e si analizzano le variabili relative che ne influenzano il mercato.

Come fonti di riferimento, per l'attribuzione del più probabile valore di mercato con comparazione diretta si sono presi in esame - per interpolazione - i valori reperiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, quelli reperiti da operatori del settore immobiliare locali (agenzie immobiliari, banche dati relative a transazioni realmente avvenute, *asking price*, ecc.), e prezzi ricavati dalle trascrizioni di atti stipulati per beni comparabili, ove reperibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 1: Capannone adibito a conceria

01.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via del Puntone 16-18-18/A, in zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso industriale/artigianale.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Periferica
- Zona - ZONA INDUSTRIALE
- Codice zona D2
- Microzona 3

01.02 Descrizione e consistenza

Capannone attualmente destinato ad opificio/conceria, disposto su un unico piano terreno di altezza pari a circa mt 5.20, fatta eccezione per la zona uffici, suddivisa su due livelli, terreno e primo, rispettivamente di altezza mt 3,00 e 3,20.
L'immobile è composto al piano terreno da due ampi vani a pianta libera, attualmente destinati rispettivamente a trattamento pellami e bottali, due locali magazzino, zona servizi ed accesso agli uffici, oltre ad altro magazzino con accesso dall'esterno costituito da corpo di fabbrica in aderenza. Completa la proprietà un resede esclusivo circostante al fabbricato, sul quale è presente una tettoia con struttura in cemento armato. Al piano primo, zona uffici e servizi.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari, in cifra tonda, a circa 1.960 mq così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	SL	Coeff.	SC
Uffici	205,00	1,00	205,00
Laboratori	1.330,00	1,00	1.330,00
Magazzini	288,00	1,00	288,00
Locali tecnici	54,00	0,20	10,80
Tettoia - Portico	370,00	0,10	37,00
Resede pertinenziale	1.760,00	0,05	87,50
		(arr.)	1.960,00

01.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 15 aprile 2024, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di uso e manutenzione. In particolare, sono in condizioni di abbandono e di precarietà i locali posti al piano primo, con la zona servizi inutilizzabile. Si segnala la presenza di controsoffittature in fibrocemento, assenza di impianti, criticità strutturali. Il tutto come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di acquisto rogato dal [redacted] in data 11/05/1994 rep. 101504.

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato [redacted], in conseguenza di contratto di locazione dell'8/08/2013 in favore [redacted], e successivo contratto di cessione d'azienda rogato [redacted] in data 19/12/2013 rep. 817. Essendo però il contratto di locazione risolto in forza di sentenza del Tribunale di Firenze n. 794 del 7/03/2024, dalla quale risulta pendente procedura di sfratto, **allo stato attuale l'immobile risulta occupato senza titolo.**

01.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è correttamente intestato all'attuale [redacted] così individuato:

- **Foglio 49, particella 271, Cat. D/1, R.C. € 16.180,00**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 15 aprile 2024, la planimetria catastale in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatte salve le imprecisioni grafiche ininfluenti ai fini della rendita catastale.

01.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 della NTA del P.S.) 7 Mezzopiano
- Insediamenti esistenti: D1-Tessuto produttivo consolidato (Rif. Art.94 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia

L'attuale stato dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 528/78 del 04/07/1978
- Condono n. 361 del 12/05/1990
- Autorizzazione per concessione in Sanatoria n. 231 del 12/05/1990 San. Edil. n. 480
- Condono 724/94 n. 337 del 28/02/1995
- DIA n. 627/02 del 24/12/2002
- DIA n. 67/05 del 18/02/2005

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

01.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.idealista.it/immobile/30775238/
  https://www.idealista.it/immobile/30646535/
  https://www.immobiliare.it/annunci/108066447/

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

https://www.idealista.it/immobile/28774625/
https://www.immobiliare.it/annunci/109801059/[1]

- Atti del 1/10/2021 rep, 145141 e precedente atto del 22/12/2005 rep. 113999

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 350,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-18%
Situazione strutturale	-10%
Situazione urbanistico-catastale	-1%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 1.960
- Prezzo unitario €/mq 350,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 39%
- Valore di mercato mq 1.960 x €/mq 350,00 x (-39%) = € 418.460,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 418.000 (euro quattrocentodiciottomila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

[1] *Riferito all'immobile in oggetto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 2: Casa terratetto su due piani

02.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via del Puntone 19, in zona periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso industriale/artigianale.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Periferica
- Zona - ZONA INDUSTRIALE
- Codice zona D2
- Microzona 3

02.02 Descrizione e consistenza

Appartamento terra-tetto disposto su due piani: terreno e primo.
L'immobile è composto al piano terreno da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno; al piano primo da disimpegno, camera, bagno, mansarda, soffitta ed una terrazza a tasca.
Completa la proprietà un resede esclusivo circostante su tre lati del fabbricato, sul quale è presente un pozzo soggetto a servitù di attingimento in favore di terzi.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari, in cifra tonda, a circa 155 mq così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	138,00	1,00	138,00
Soffitta	8,50	0,35	2,98
Terrazza a tasca	7,50	0,40	3,00
Resede pertinenziale	110,00	0,10	11,00
		Arr.	**155,00**

02.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024, l'immobile si presentava in stato di abbandono ma in condizioni di uso e manutenzione non pessime e facilmente recuperabili con opere di manutenzione ordinaria. Tra le criticità si segnalano tracce da infiltrazione e condensa.

02.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze in data 12/03/2002 rep. 547, trascritto il 2/04/2002 al RG 6182, RP 4219.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è erroneamente intestato [redacted] per carenza di voltura del suddetto atto di trasferimento del 12/03/2002 rep. 547, ed è così individuato:

- **Foglio 49, particella 84, Sub. 7, Cat. A/4, cl. 5, vani 6,5, R.C. € 570,68**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatte salve le imprecisioni grafiche ininfluenti ai fini della rendita catastale.

02.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 della NTA del P.S.) 7 Mezzopiano
- Piani attuativi progetto: D7-Nuovi interventi a prevalente destinazione produttiva soggetti a Piano Attuativo (Rif. Art.106 delle NTA del RUC)

02.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.casa.it/immobili/50049423/

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.000,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-10%
Conformità urbanistico-catastale	-2%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 155.00
- Prezzo unitario €/mq 1.000,00
- Prodotto coefficienti correttivi -22%
- Valore di mercato mq 155,00 x €/mq 1.000,00 x (-22%) = € 120.900,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 120.000 (euro centoventimila/00)**, riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 3: Villa con pertinenze esterne

03.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via di Burello 40, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

03.02 Descrizione e consistenza

Villa indipendente per civile abitazione disposta su due livelli: piano terreno e piano primo.
L'immobile è composto al piano terreno da ampio vano ingresso, soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, due bagni, un locale adibito a lavanderia ed una centrale termica; al piano primo quattro vani, un bagno, un ripostiglio ed un balcone.
Completa la consistenza un resede esclusivo circostante su tutti i lati del fabbricato, un corpo di fabbrica indipendente adibito ad autorimessa, un posto auto con tettoia, terreno agricolo circostante sul quale insistono una piscina ed un campo da tennis.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari, in cifra tonda, a circa 350 mq oltre terreni e accessori così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazioni d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	265,00	1,00	265,00
Balcone	11,00	0,25	2,75
Loggia	56,00	0,30	16,80
Locale tecnico	5,00	0,15	0,75
Garage	47,00	0,50	23,50
		Arr.	350,00

03.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 15 aprile 2024 l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione, completo di impianti elettrico e termico, con buone finiture come meglio evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.
Si segnalano alcune criticità manutentive, con particolare riferimento a tracce da infiltrazione e condensa, crepe strutturali nel fabbricato autorimessa.

03.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella proprietà di [redacted] per la quota del 50% e [redacted] per la quota del 50%.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] per la quota del 50% ciascuno, ed è così individuato:

Quanto alla villa

- **Foglio 43, particella 75, Sub 2, Cat. A/7, cl. 5, vani 11,5, R.C. € 1.395,72**

Quanto all'autorimessa

- **Foglio 43, particella 75, Sub. 3, Cat. C/6, cl. 5, mq 41, sup. cat. 46 mq, R.C. 124,93**

Quanto al posto auto

- **Foglio 43, particella 574, sub. 1, Cat. C/6, cl. 6, mq 87, R.C. 310,03**

Quanto ai terreni agricoli

- **Foglio 43, particella 73, qualità Semin Arbor, cl. 4, sup. 1.360 mq, R.D. 2,81, R.A. 2,11**
- **Foglio 43, particella 74, qualità Semin Arbor, cl. 4, sup. 1.040 mq, R.D. 2,15, R.A. 4,61**
- **Foglio 43, particella 76, Porz. A, qualità Uliveto, cl. 2, sup. 3.754 mq, R.D. 10,66, R.A. 13,57**
  Porz. B, qualità Semin Arbor, cl. 3, sup. 336 mq, R.D. 1,21, R.A. 0,87
  Porz. C, qualità Incolt Prod, cl. 2, sup. 2.880 mq, R.D. 2,97, R.A. 0,45
- **Foglio 43, particella 78, qualità Frutteto, cl. U, sup. 1.540 mq, R.D. 23,86, R.A. 11,93**
- **Foglio 43, particella 190, Porz. A, qualità Seminativo, cl. 3, sup. 10.125 mq, R.D. 36,60, R.A. 31,37**
  Porz. B, qualità Incolt Prod, cl. 2, sup 625 mq, R.D. 0,65, R.A. 0,10
- **Foglio 43, particella 191, qualità Uliveto, cl. 1, sup. 6.780 mq, R.D. 28,01, R.A. 31,51**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 15 aprile 2024, le planimetrie catastali attualmente presentano diverse criticità:

- quanto alla villa: errata rappresentazione della loggia
- quanto al posto auto: planimetria inesistente
- mancato accampionamento della piscina
- mancato accampionamento del campo da tennis
- errata confinazione dei terreni pertinenziali.

Stante quanto sopra si rileva la necessità di variazioni *docfa* e aggiornamenti di mappa catastale.

03.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 10-TORRE - MASSARELLA – VEDUTE
- Zone territoriali omogenee E: E4-Agricole collinari contigue alle aree boscate delle Cerbaie (Rif. Art.181 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia

L'attuale stato dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 180/90 del 14/05/1990
- Concessione edilizia n. 1288-1995 del 08/08/1995
- DIA n. 350/08 del 09/09/2008
- DIA n. 335/10 del 20/07/2010, con comunicazione di fine lavori variante in corso d'opera.

Rispetto alle risultanze dei suddetti titoli edilizi lo stato dei luoghi è difforme per le seguenti criticità:

- diversa dimensione della loggia (già soggetta a parere negativo con pratica 31/94 – respinta con protocollo 2330 del 22/10/1994)
- mancata evidenza di titolo edilizio relativo alla realizzazione della piscina
- mancata evidenza di titolo edilizio relativo alla realizzazione del campo da tennis

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

03.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/86718774/
  https://www.immobiliare.it/annunci/77274790/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it
- Atto Notaio Ruta di Fucecchio del 23/02/2024, rep. 149559

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 2.000,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-2%
Conformità urbanistico-catastale	-5%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 350,00
- Prezzo unitario €/mq 2.000,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 17%
- Valore resede e accessori a corpo € 50.000,00
- Terreni adiacenti a corpo € 28.000,00
- Valore del fabbricato mq 350,00 x €/mq 2.000,00 x (-17%) = € 581.000,00
- Valore degli accessori € 50.000 + € 28.000 = € 78.000,00
- Valore complessivo del cespite € 659.000,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 660.000 (euro seicentosessantamila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Quota di realizzo

Come indicato nel precedente paragrafo 03.04 la quota di proprietà dell'immobile ricadente nella disponibilità del *Fallimento* [redacted] è pari al 50% dell'intero.

Il valore della quota di realizzo stimata è pertanto:

- € 660.000,00 x 50% = **€ 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 4: Appartamento Via L. Banti 26 - P1° Sx

04.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Banti 26, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

04.02 Descrizione e consistenza

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano sulla sinistra di edificio condominiale composto da quattro unità immobiliari (due abitazioni e due negozi) oltre due garage.
L'immobile in oggetto è composto da quattro vani oltre accessori e due balconi.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari, in cifra tonda, a circa 107 mq così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	105,00	1,00	105,00
Balcone	7,20	0,30	2,16
		Arr.	107,00

04.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024 l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, completo di dotazione impiantistica, con finiture di tipo corrente.

04.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di conferimento rogato [redacted] in data 28/03/2000, rep. 85039 ed in precedenza con atto di compravendita rogato [redacted] il 19/12/1991 rep. 46649 a [redacted].
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato [redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Pisa in data 1/04/2016 al n. 557 Serie 3T. Il contratto, con decorrenza 01/04/2016, è scaduto in data 01/04/2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

04.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 156, Sub. 5, Cat. A/2, Cl. 5, vani 5,5, R.C. € 653,32**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

04.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 97 del 24/01/1976. Dall'accesso agli atti eseguito non risultano titoli relativi a modifiche successive alla costruzione dell'edificio.

04.07 Stima dell'immobile a valore di mercato

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/115589449/
  https://www.immobiliare.it/annunci/109112737/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto rogato dal Notaio Ruta in data 28/03/2000, rep. 85039

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.600,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-3%
Conformità urbanistico-catastale	-5%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 107,00
- Prezzo unitario €/mq 1.600,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 18%
- Valore di mercato mq 107,00 x €/mq 1.600,00 x (-18%) = € 140.384,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 140.000 (euro centoquarantamila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 5: Autorimessa Via L. Banti/Via Prov. Fiorentina - Sx

05.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Banti 26 e Via Fiorentina snc, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

05.02 Descrizione e consistenza

Autorimessa al piano terreno dell'edificio condominiale di cui al precedente Cespite 04, accessibile da doppia rampa di ingresso, una sul fronte di Via Fiorentina ed una da Via Banti. Trattasi box auto di sinistra dei due situati sul lato tergale dell'edificio.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 15 mq, così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Garage	15,00	1,00	15,00
			15,00

05.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024 l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, dotato di bandone di accesso.

05.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di conferimento rogato [redacted] in data 28/03/2000, rep. 85039.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato senza titolo [redacted]

05.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 156, Sub. 2, Cat. C/6, cl. 8, mq 15, R.C. € 63,78**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di conformità catastale
Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

05.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:
- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia
Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 97 del 24/01/1976.
Dall'accesso agli atti eseguito non risultano titoli relativi a modifiche successive alla costruzione dell'edificio.

05.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario
- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/48296361/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto: rogato dal Notaio Ruta in data 28/03/2000, rep. 85039

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:
- € 700,00/mq

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	0%
Conformità urbanistico-catastale	0%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 15,00
- Prezzo unitario €/mq 700,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 10%
- Valore di mercato mq 15,00 x €/mq 700,00 x (-10%) = € 9.450,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 9.000 (euro novemila/00)**, riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 6: Appartamento Via L. Banti 26 - P 1° Dx

06.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Banti 26, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

06.02 Descrizione e consistenza

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano sulla destra di un più ampio edificio condominiale composto da quattro unità immobiliari (due abitazioni e due negozi) oltre due garage.
L'immobile è composto da cinque vani oltre accessori, tra cui due bagni, un ripostiglio una zona cottura e due balconi.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 123 mq, così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	118,00	1,00	118,00
Balcone	21,20	0,25	5,30
		Arr.	123,00

06.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024 l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione ma in stato di abbandono, completo di dotazione impiantistica, con finiture di tipo corrente. Si segnalano piccole criticità quali macchie di umidità e lievi crepe strutturali.

06.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di conferimento rogato [redacted] in data 28/03/2000, rep. 85039.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

06.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 156, Sub. 6, Cat. A/2, cl. 5, vani 7.5, R.C. € 890,89**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

06.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 97 del 24/01/1976.
Dall'accesso agli atti eseguito non risultano titoli relativi a modifiche successive alla costruzione dell'edificio.

06.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/115589449/
  https://www.immobiliare.it/annunci/109112737/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto rogato dal Notaio Ruta in data 28/03/2000, rep. 85039

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.600,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-9%
Conformità urbanistico-catastale	-5%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 123
- Prezzo unitario €/mq 1.600,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 24%
- Valore di mercato mq 123 x €/mq 1.600,00 x (-24%) = € 149.568,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)**, riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

07. CESPITE 7: Autorimessa Via L. Banti/Via Prov. Fiorentina - Dx

07.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Banti 26 e Via Fiorentina snc, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

07.02 Descrizione e consistenza

Autorimessa al piano terreno dell'edificio condominiale di cui al precedente Cespite 05, accessibile da doppia rampa di ingresso, una sul fronte di Via Fiorentina ed una da Via Banti. Trattasi box auto di destra dei due situati sul lato tergale dell'edificio.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 15 mq.:

07.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024, l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, dotato di impianto elettrico e bandone di accesso.

07.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di conferimento rogato [redacted] in data 28/03/2000, rep. 85039.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato [redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Pisa in data 1/04/2016 al n. 557 Serie 3T. Il contratto, con decorrenza 01/04/2016, è scaduto in data 01/04/2024.

07.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 156, Sub. 1, Cat. C/6, cl. 8, mq 16, R.C. € 63,78**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

07.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di conformità edilizia

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 97 del 24/01/1976.
Dall'accesso agli atti eseguito non risultano titoli relativi a modifiche successive alla costruzione dell'edificio.

07.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/48296361/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto rogato dal Notaio Ruta in data 28/03/2000, rep. 85039

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 700,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	0%
Situazione urbanistico-catastale	0%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 15
- Prezzo unitario €/mq 700,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 10%
- Valore di mercato mq 15 x €/mq 700,00 x (-10%) = € 9.450,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 9.000,00 (euro novemila/00)**, riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 8: Negozio Via L. Banti 24, ang. Via Prov. Fiorentina

08.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Banti 24 e Via Fiorentina snc, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricolo.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

08.02 Descrizione e consistenza

Porzione di fabbricato adibito a negozio al piano terreno di più ampio edificio condominiale, accessibile dalla pubblica via L. Banti n.c. 24.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 168 mq, così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	SL	Coeff.	SC
Negozio	162,00	1,00	162,00
Resede	136,00	0,05	6,80
		(arr.)	168,00

08.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024, l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione, dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estivo, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario;

08.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di conferimento [redacted] in data 28/03/2000, rep. 85039.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato [redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Pisa in data 30/03/2016 al n. 543 Serie 3T. Il contratto, con decorrenza 01/03/2016 e scadenza in data 01/03/2028 per il canone annuo di euro 14.400.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

08.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 156, Sub. 500, Cat. C/1, cl. 5, mq 180, R.C. € 3.673,87**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

08.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 97 del 24/01/1976.
L'attuale stato dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione a sanatoria n. 522/91 del 13/01/1993
- Pratica Edilizia n. 354/97 del 14/28/1997
- SCIA n. 229/12 del 14/12/2012
- CILA n. 652/19 del 19/12/2019

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi si rilevano piccole difformità, tra cui creazione di un ripostiglio in cartongesso situato sulla sinistra entrando da Via Banti, ed un divisorio in cartongesso posto davanti ai locali accessori (rip. antibagno e wc).
L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non perfettamente conforme, ma commerciabile.

08.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/88449389/
  https://www.immobiliare.it/annunci/108066443/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto Notaio Ruta in data 28/03/2000, rep. 85039.

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.100,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	0%
Situazione urbanistico-catastale	-2%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 168
- Prezzo unitario €/mq 1.100,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 12%
- Valore di mercato mq 168 x €/mq 1.100,00 x (-12%) = € 162.624,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 162.000,00 (euro centosessantaduemila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 9: Negozio (magazzino) Via L. Banti 30

08.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Banti 30, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricolo.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

09.02 Descrizione e consistenza

Porzione di fabbricato adibito a negozio al piano terreno di più ampio edificio condominiale, accessibile dalla pubblica via L. Banti n.c. 30.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 24 mq.

09.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024, l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, privo di impianti trattandosi di vano ricavato da frazionamento dell'unità adiacente, senza interventi a livello impiantistico.

09.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto di atto di conferimento [redacted] in data 28/03/2000, rep. 85039.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato senza titolo dall'affittuario di cui ai cespiti 4 e 7.

09.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 156, Sub. 501, Cat. C/1, cl. 5, mq 25, R.C. € 518,11**

Giudizio di conformità catastale
Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

09.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTÀ NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia
Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 97 del 24/01/1976.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'attuale stato dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione a sanatoria n. 522/91 del 13/01/1993
- Pratica Edilizia n. 354/97 del 14/28/1997
- SCIA n. 229/12 del 14/12/2012
- CILA n. 652/19 del 19/12/2019

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.
L'immobile risulta pertanto sostanzialmente conforme e commerciabile, fatto salvo la verifica dei requisiti idonei alla destinazione d'uso commerciale.

09.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/88449389/
  https://www.immobiliare.it/annunci/108066443/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto Notaio Ruta in data 28/03/2000, rep. 85039.

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 750,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-2%
Situazione urbanistico-catastale	-5%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 24
- Prezzo unitario €/mq 750,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 17%
- Valore di mercato mq 24 x €/mq 750,00 x (-17%) = € 14.94,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 10: Villino Via Provinciale Fiorentina 76

10.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, Via Provinciale Fiorentina 76, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

10.02 Descrizione e consistenza

Villino per civile abitazione composto da tre piani fuori terra incluso sottotetto ed uno interrato oltre ad un resede privato circostante il fabbricato.
L'immobile è così composto:

- al piano terreno, tre vani compresa cucina, oltre accessori di cui bagno e ripostiglio;
- al piano primo, tre vani oltre accessori di cui due bagni, due ripostigli e tre balconi;
- al piano sottotetto, unico vano adibito a sottotetto;
- al piano interrato, due vani oltre accessori di cui un ripostiglio e lavanderia;

La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 300 mq così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	SIL	Coeff.	S.C.
Abitativa	167,08	1,00	167,08
Cantina	81,08	0,35	28,38
Sottotetto	81,08	0,35	28,38
Terrazza	14,70	0,35	5,15
Resede pertinenziale	928,00	0,08	74,24
		(arr.)	300,00

10.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 23 settembre 2024. l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, completo di dotazione impiantistica comprensiva di impianto elettrico sottotraccia, impianto termo-sanitario, con buone finiture interne ed esterne. Si segnala la criticità relativa ad importanti fenomeni di umidità dal piano interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella piena proprietà [redacted] in forza di atto compravendita [redacted] in data 17/06/1996, rep. 68791.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato [redacted].

10.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 60, particella 153, Sub. 504, Cat. A/7, cl. 5, vani 11, R.C. € 1.335,04**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 23 settembre 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta difforme allo stato dei luoghi per le seguenti criticità.

- realizzazione di vani al piano interrato in luogo dello scannafosso
- diversa apertura di accesso al locale tecnico del piano terreno
- lievi difformità grafiche

10.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona:

- UTOE (Art.86 delle NTA del P.S.): 2-CITTA' NUOVA
- Insediamenti esistenti: B1-Tessuto urbano consolidato (Rif. Art.82 delle NTA del RUC)

Giudizio di conformità edilizia

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 60/2000 del 10/11/2000, alla quale si sono susseguite 4 varianti di cui l'ultima approvata il 05/09/2003.
Successivamente nell'unità immobiliare in oggetto non sono state eseguite altre opere o modifiche che necessitino di permessi amministrativi, ad eccezione dell'eliminazione dello scannafosso ed ampliamento del piano interrato.
Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi si rilevano le seguenti difformità, tra le quali l'eliminazione dello scannafosso al piano seminterrato nei locali cantina ed ampliamento nel sottosuolo.
L'immobile risulta pertanto non conforme, ma commerciabile.

10.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.idealista.it/immobile/30370549/
  https://www.idealista.it/immobile/30476575/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- € 1.800,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-10%
Situazione urbanistico-catastale	-5%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 300
- Prezzo unitario €/mq 1.800,00
- Prodotto coefficienti correttivi -25%
- Valore di mercato mq 300 x €/mq 1.800,00 x (-25%) = € 405.000,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 405.000,00 (euro quattrocentomila/00)**, riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 11: Terreni

011.01 Ubicazione

Comune di Fucecchio, in zona semiperiferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale/agricola.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Extraurbana
- Zona - RESTO DEL TERRITORIO
- Codice zona R1
- Microzona 0

11.02 Descrizione e consistenza

Trattasi di n. 8 appezzamenti di terreno, suddivisi in n. 17 particelle catastali per una consistenza complessiva pari a 33.404 mq catastali.
Per una migliore individuazione si sono suddivisi i terreni in 8 lotti per intestazioni omogenee, composti da particelle uniche o contigue.

11.04 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Fucecchio, Catasto Terreni, i beni sono rappresentati nel foglio di mappa 62, individuati ed intestati come segue:

LOTTI 1 e 2

- **Foglio 62 - Particella 100, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 1.680, R.D. 12,58 R.A. 6,51**
- **Foglio 62 - Particella 103, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 4.240, R.D. 31,75 R.A. 16,42**

Intestate a:

[redacted] Proprietà 15/100
Proprietà 1/18
Proprietà 1/18
Proprietà 4/18
Proprietà 1/6
Proprietà 1/6

LOTTI 3 e 4

- **Foglio 62 - Particella 291, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 4.950, R.D. 37,07 R.A. 19,17**
- **Foglio 62 - Particella 757, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 1.533, R.D. 11,48 R.A. 5,94**

Intestate a:

[redacted] Proprietà per l'intero

LOTTO 5

- **Foglio 62 - Particella 763, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 650, R.D. 4,87 R.A. 2,52**
- **Foglio 62 - Particella 764, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 1.340, R.D. 10,03 R.A. 5,19**
- **Foglio 62 - Particella 765, qualità Semin Arbor, cl. 1, sup. 40, R.D. 0,30 R.A. 0,15**
- **Foglio 62 - Particella 774, qualità Prato, cl. 2, sup. 230, R.D. 0,48 R.A. 0,24**
- **Foglio 62 - Particella 775, qualità Prato, cl. 2, sup. 140, R.D. 0,29 R.A. 0,14**
- **Foglio 62 - Particella 776, qualità Prato, cl. 2, sup. 10, R.D. 0,02 R.A. 0,01**

Intestate a:

[redacted] Proprietà 60/600
Proprietà 1/18
Proprietà 1/18
Proprietà 4/18
Proprietà 1/6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] Proprietà 1/6
Proprietà 15/600
Proprietà 15/600

LOTTO 6

- **Foglio 62 - Particella 95, qualità Seminativo, cl. 1, sup. 2910, R.D. 21,79 R.A. 14,28**

Intestata a:

[redacted] Proprietà 1/2
Proprietà 1/2

LOTTO 7

- **Foglio 57 - Particella 1509, qualità Seminativo, cl. 1, sup. 7901, R.D. 57,98 R.A. 38,77**

Intestata a:

[redacted] Proprietà 1/2
Proprietà 1/2

LOTTO 8

- **Foglio 62 - Particella 138, qualità Canneto, cl. U, sup. 1180, R.D. 7,31 R.A. 3,05**
- **Foglio 62 - Particella 139, qualità Canneto, cl. U, sup. 280, R.D. 1,74 R.A. 0,72**
- **Foglio 62 - Particella 141, qualità Canneto, cl. U, sup. 830, R.D. 5,14 R.A. 2,14**
- **Foglio 62 - Particella 810, qualità Canneto, cl. U, sup. 5325, R.D. 33,00 R.A. 13,75**
- **Foglio 62 - Particella 811, qualità Canneto, cl. U, sup. 165, R.D. 1,02 R.A. 0,43**

Intestate a:

[redacted] Proprietà 25000/1000000
Proprietà 25000/1000000
Proprietà 100000/1000000
Proprietà 283333/1000000
Proprietà 212500/1000000
Proprietà 70833/1000000
Proprietà 70833/1000000
Proprietà 212500/1000000

11.06 Situazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti per il Comune di Fucecchio sono i seguenti:

- Piano Strutturale approvato con Delibera del C.C. n. 23 del 15/04/2009, pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 29/04/2009 e la relativa variante di adeguamento approvata con Delibera del C.C. n. 22 del 14/05/2015
- Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n. 22 del 14/05/2015 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 15/07/2015
- Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. n. 109 del 29/11/2021 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 50 del 15/12/2021
- Piano Strutturale Intercomunale adottato con Delibera C.C. n. 23 del 15/04/2024 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 20 del 15/05/2024

In particolare, in base al R.U. approvato, tutti i terreni in argomento sono classificati in **zona E (agricola) o VERDE di connettività urbana.**

Per una più dettagliata classificazione delle singole particelle si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fucecchio in data 28/11/2024.

11.07 Stima dei terreni a valore di mercato

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta ..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori VAMI agg. 2022 *(Regione agraria N. 9)*
- Asking price link: https://www.idealista.it/immobile/31492845/
  https://www.idealista.it/vendita-terreni/fucecchio-firenze/
  https://www.immobiliare.it/annunci/91165404/

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario medio:

- € 10.000,00/ha

Dall'applicazione del suddetto valore unitario alle effettive consistenze dei terreni si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Superficie catastale	mq 33.404
- Prezzo unitario	€/mq 1,00
- Valore di mercato	mq 33.404 x €/mq 1,00 = € 33.404,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 33.000,00 (euro trentatremila/00),** riferita al valore dei terreni nel libero mercato, allo stato attuale e salvo verifica all'esito della verifica urbanistica.

Quota di realizzo

Le quote di proprietà dei terreni ricadenti nella disponibilità del *Fallimento* [redacted] sono quelle indicate nel precedente paragrafo 11.04 e riepilogate nella tabella che segue.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione catastale			Valori di stima		
Foglio	Part.	Cons.	Stima	Quota	Valori per quota
62	95	2.910	2.910,00	50,00%	1.455,00
62	100	1.680	1.680,00	16,67%	280,00
62	103	4.240	4.240,00	16,67%	706,67
62	138	1.180	1.180,00	21,25%	250,75
62	139	280	280,00	21,25%	59,50
62	141	830	830,00	21,25%	176,38
62	291	4.950	4.950,00	100,00%	4.950,00
57	1509	7.901	7.901,00	50,00%	3.950,50
62	757	1.533	1.533,00	100,00%	1.533,00
62	763	650	650,00	16,67%	108,33
62	764	1.340	1.340,00	16,67%	223,33
62	765	40	40,00	16,67%	6,67
62	774	230	230,00	16,67%	38,33
62	775	140	140,00	16,67%	23,33
62	776	10	10,00	16,67%	1,67
62	810	5.325	5.325,00	21,25%	1.131,56
62	811	165	165,00	21,25%	35,06
			33.404,00		**14.930,08**

Il valore della quota di realizzo stimata è pertanto stimata, in cifra tonda, in complessivi **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 12: Appartamento su due piani

12.01 Ubicazione

Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Provinciale Francesca Nord 61, in zona semicentrale, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Centrale
- Zona - CAPOLUOGO E Z.I.A.
- Codice zona B1
- Microzona 1

12.02 Descrizione e consistenza

Appartamento per civile abitazione posto ai piani primo e secondo sottotetto facente parte di più ampio edificio condominiale.
L'immobile è così composto: al piano primo sei vani compresa cucina oltre disimpegni, due bagni, un ripostiglio una zona cottura e due balconi; al piano secondo sottotetto tre locali oltre bagno, soffitta e sottotetto, e due balconi.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 340 mq così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	270,00	1,00	270,00
Sottotetto	157,00	0,35	54,95
Terrazze	40,00	0,40	16,00
		(arr.)	340,00

12.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 21 maggio 2024, l'immobile si presentava in normali condizioni di uso e manutenzione, seppur in stato di abbandono, completo di dotazione impiantistica, con finiture di tipo corrente. Si segnalano piccole criticità quali macchie di umidità e lievi crepe strutturali.

12.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella proprietà [redacted] per la quota del 50% e [redacted] per la quota del 50% in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Pisa in data 22/12/2016, rep. 945.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato per 1/2 ciascuno a [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 16, particella 381, Sub. 11, Cat. A/2, cl. 4, vani 15, R.C. € 1.967,70**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 21 maggio 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

12.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona "Aree residenziali e dei servizi correlati, ambito di qualificazione Q2"

Giudizio di conformità edilizia

L'immobile è stato edificato in forza di licenzia edilizia n. 62 /1971

L'attuale stato dell'unità immobiliare oggetto di stima deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Attestazione di conformità in sanatoria n. 20/2018 del 10/08/2018
- CIL n. 464/2021 del 12/10/2021

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

Si rilevano piccole difformità:

- presenza di porta di collegamento con altra unità immobiliare al piano primo.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme, ma commerciabile.

12.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.idealista.it/immobile/30342570/
  https://www.immobiliare.it/annunci/111383051/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.200,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-5%
Situazione strutturale	-3%
Situazione urbanistico-catastale	0%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 340
- Prezzo unitario €/mq 1.200,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 18%
- Valore di mercato mq 340 x €/mq 1.200,00 x (-18%) = € 334.560,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 335.000,00 (euro trecentotrentacinquemila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Quota di realizzo

Come indicato nel precedente paragrafo 12.04 la quota di proprietà dell'immobile ricadente nella disponibilità del *Fallimento* [redacted] è pari al 50% dell'intero.

Il valore della quota di realizzo stimata è pertanto:

- € 335.000,00 x 50% = **€ 167.500,00 (euro centosessantasettemilacinquecento/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 13: Magazzino Via Raffaello 41

13.01 Ubicazione

Comune di Santa Croce sull'Arno, Via Raffaello 41, in zona centrale, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Centrale
- Zona - CAPOLUOGO E Z.I.A.
- Codice zona B1
- Microzona 1

13.02 Descrizione e consistenza

Fondo ad uso magazzino al piano terreno di più ampio edificio condominiale, con accesso carrabile dalla pubblica via di Raffaello 41 tramite spazio di manovra condominiale. L'unità è composta da un unico vano dotato di bagno ed antibagno.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie commerciabile pari a circa 56 mq così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Magazzino	56,00	1,00	56,00
		(arr.)	56,00

13.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 21 maggio 2024, l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione, dotato di bandone di accesso carrabile, servizio igienico, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di climatizzazione a split.

13.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è nella proprietà [redacted] per la quota del 50% e [redacted] per la quota del 50% in forza di atto di acquisto rogato [redacted] in data 16/10/2012, rep. 4743.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era utilizzato [redacted].

13.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato per il 50% ciascuno a [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 18, particella 970, Sub. 3, Cat. C/2, cl. 4, mq 53, R.C. € 265,51**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 21 maggio 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

13.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona "Aree residenziali e dei servizi correlati, ambito di qualificazione Q1"

Giudizio di conformità edilizia

La costruzione dell'immobile di cui l'unità è parte è stata realizzata in forza di Licenza Edilizia n. 163 del 27/08/1968 e successive varianti prot. n. 9493 del 9/07/1970, n. 11691 del 26/08/1971 e certificato di abitabilità prot. n. 10818 del 22/09/1971.

L'attuale stato del fondo deriva dal seguente titolo edilizio:

- CIL n. 485/2012 del 24/10/2012

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente conforme e commerciabile.

13.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.oltreimmobiliare.it/it/immobili//422-garage-santa-croce.html
  https://www.casa.it/immobili/45177903/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto Notaio Nencioni di Fucecchio in data 16/10/2012, rep. 4743.

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 600,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-2%
Situazione urbanistico-catastale	0%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 56
- Prezzo unitario €/mq 600,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 12%
- Valore di mercato mq 56 x €/mq 600,00 x (-12%) = € 29.568,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 30.000,00 (euro trentamila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Quota di realizzo

Come indicato nel precedente paragrafo 13.04 la quota di proprietà dell'immobile ricadente nella disponibilità del *Fallimento* [redacted] è pari al 50% dell'intero.

Il valore della quota di realizzo stimata è pertanto:

- € 30.000,00 x 50% = **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 14: Appartamento Vicolo del Forno 7

14.01 Ubicazione

Comune di Santa Croce sull'Arno, Vicolo del Forno 7, in zona semicentrale, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Centrale
- Zona - CAPOLUOGO E Z.I.A.
- Codice zona B1
- Microzona 1

14.02 Descrizione e consistenza

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di più ampio edificio condominiale.
L'immobile è composto da sei vani oltre cucina, due disimpegni, bagno, ripostiglio ed un balcone.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 130 mq, così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	125,00	1,00	125,00
Terrazza	12,60	0,40	5,04
		(arr.)	130,00

14.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 21 maggio 2024, l'immobile si presentava in mediocri condizioni di uso e manutenzione. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico sottotraccia ed impianto termosanitario. Si segnalano criticità di carattere manutentivo quali importanti fenomeni di umidità e muffe in tutto l'appartamento.

14.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è intestato [redacted] in forza di compravendita rogato [redacted] in data 25/07/1996 rep. 69270.
Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato da [redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Empoli in data 16/05/2023 al n. 001785 Serie 3T. Il contratto ha decorrenza da 01/05/2023 e scadenza in data 30/04/2027. Il canone annuo è pari a euro 6.600,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Santa Croce sull'Arno, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

- **Foglio 19, particella 144, Sub. 3, Cat. A/2, cl. 4, vani 7,5**, R.C. **€ 983,85**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 21 maggio 2024, la planimetria catastale attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi fatta salva la presenza di apertura tra due vani ed il balcone rappresentato di dimensione difforme rispetto all'effettiva consistenza.

14.06 Situazione urbanistica

L'intero complesso ricade in zona "Aree residenziali e dei servizi correlati, ambito di qualificazione Q1"

Giudizio di conformità edilizia

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967; l'attuale stato dell'unità immobiliare in oggetto deriva dai seguenti titoli edilizi:

- Art. 26 del 23/01/1987

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.
Si rilevano difformità grafiche quali:

- Mancata rappresentazione di muro divisorio tra due vani;
- Errata rappresentazione grafica di balcone tergale;

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme, ma commerciabile.

14.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.idealista.it/vendita-case/santa-croce-sull-arno-pisa/
  https://www.idealista.it/immobile/31062430/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/
- Atto Not. Leonardo Ruta del 25/07/1996 rep. 69270

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.000,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-10%
Situazione urbanistico-catastale	-3%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 130
- Prezzo unitario €/mq 1.000,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 23%
- Valore di mercato mq 130 x €/mq 1.000,00 x (-23%) = € 100.100,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 100.000,00 (euro centomila/00)**, riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 15: Casa terratetto – Lizzano in Belvedere

15.01 Ubicazione

Comune di Lizzano in Belvedere, Località Pradacci Via Macchiarelle 62, in zona panoramica-periferica, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale.
Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Suburbana
- Zona – FRAZIONE QUERCIOLA
- Codice zona E1
- Microzona 0

15.02 Descrizione e consistenza

Porzione di villa bifamiliare libera su tre lati, disposta su due piani, terreno e primo, dotata di resede privato e garage.
L'immobile è così composto: al piano terreno da due vani compreso zona cottura oltre disimpegno, bagno e locale tecnico; al piano primo tre vani oltre disimpegno, due bagni, soppalco e balcone tergale.
Completa la consistenza un resede confinante con la proprietà adiacente (confine non fisicamente presente) ed un garage.
La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 220 mq, così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	197,00	1,00	197,00
Portico	10,26	0,30	3,08
Terrazza	18,40	0,30	5,52
Garage	21,70	0,60	13,02
Resede	300,00	0,05	15,00
		(arr.)	230,00

15.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 31 maggio 2024 l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione.

15.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è intestato [redacted]. Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era libero da persone e cose.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Lizzano in Belvedere, Catasto Fabbricati, l'immobile è intestato [redacted] ed è così individuato:

Quanto all'abitazione

- **Foglio 16, particella 705, Sub. 7, Cat. A/7, cl. 1, vani 8,5, R.C. € 746,28**

Quanto al garage

- **Foglio 16, particella 705, Sub. 6, Cat. C/6, cl. 2, mq 17, R.C. € 84,29**

Quanto al resede di pertinenza

- **Foglio 16, particella 705, Sub. 2, b.c.n.c.**
- **Foglio 16, particella 705, Sub. 3, b.c.n.c.**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 31 maggio 2024, le planimetrie catastali attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

15.06 Situazione urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 1278 del 20/06/1996.
L'attuale stato dell'immobile deriva dai seguenti titoli edilizi:

- DIA n. 4024 del 17/07/1998 variante alla concessione edilizia n. 1278
- Autorizzazione allo scarico prot. 2111 del 29/03/2005
- Agibilità rilasciata dal Comune di Lizzano in Belvedere del 01/02/2007

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie.
L'immobile risulta pertanto urbanisticamente conforme e commerciabile.

15.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. dicembre 2023
- Asking price link: https://www.idealista.it/vendita-case/lizzano-in-belvedere-bologna/con-ville/
  https://www.idealista.it/vendita-case/lizzano-in-belvedere-bologna/con-ville/
  https://www.idealista.it/immobile/30455558/
- Valori dich. A.E. https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 1.200,00/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti correttivi

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

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Uso e manutenzione	-1%
Situazione urbanistico-catastale	0%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 230
- Prezzo unitario €/mq 1.200,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 11%
- Valore di mercato mq 230 x €/mq 1.200,00 x (-11%) = € 245.640,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CESPITE 16: Appartamento Castiglioncello – Rosignano Marittimo

16.01 Ubicazione

Comune di Rosignano Marittimo, Sezione Castiglioncello, località Caletta, Via dei Cipressi 51, in zona semicentrale, a pochi passi dal mare, caratterizzata da edilizia prevalentemente ad uso residenziale e turistico-ricettivo.

Riferimento di zona in relazione alle tabelle OMI:

- Fascia - Semicentrale
- Zona – FRAZIONE SOLVAY E LOC. MORELLINE - SOPRA SS. AURELIA CALETTA
- Codice zona C2
- Microzona 0

16.02 Descrizione e consistenza

Appartamento per civile abitazione all'interno di un fabbricato condominiale, posto al piano terreno rialzato.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone.

Completano la proprietà due cantine al piano seminterrato, di cui una collegata con l'appartamento con scala interna.

La consistenza dell'immobile si riassume in una superficie complessiva commerciabile pari a circa 65 mq, così calcolati:

Superfici commerciabili			
Destinazione d'uso	S.L.	Coeff.	S.C.
Abitativa	55,00	1,00	55,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
Cantine	30,00	0,30	9,00
		Arr.	65,00

16.03 Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato in data 12/08/2025 l'immobile si presentava in buone condizioni di uso e manutenzione.

16.04 Proprietà e stato occupazionale

L'immobile è di proprietà dei seguenti soggetti:

- [redacted] per la quota di ½
- [redacted]

Ciò in forza di atto di acquisto rogato [redacted] in data 28/11/1980, rep. 109.937/12.754.

Si segnala l'errata intestazione catastale e la mancata menzione dell'immobile nella denuncia di successione [redacted].

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era utilizzato [redacted] come casa vacanze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16.05 Individuazione catastale

All'Agenzia del Territorio del Comune di Rosignano Marittimo, Catasto Fabbricati, l'immobile è erroneamente intestato a [redacted] (soggetto non avente titolo) ed è così individuato:

- **Foglio 66, particella 978, Sub. 5, Cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 592,63**

Giudizio di conformità catastale

Sulla base delle verifiche effettuate con sopralluogo in data 12/08/2025, le planimetrie catastali attualmente in atti risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatto salvo per il collegamento funzionale dell'appartamento ad una delle due cantine al piano seminterrato con scala interna nel vano soggiorno.

16.06 Giudizio di conformità edilizia

L'immobile, all'interno della palazzina identificata come "Lotto E" è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 383/1977, rilasciata dal comune di Rosignano Marittimo, variante finale del 18/02/1980 con successivo rilascio di abitabilità/agibilità da parte del Comune di Rosignano Marittimo del 14/10/1980 il quale costituisce dichiarazione di ultimazione lavori.

Successivamente l'immobile è stato interessato da modifiche riferite ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 307/1980 per la creazione di recinzione e richiesta di passo carrabile per il "Lotto E";
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus per Opere di manutenzione straordinaria a edificio residenziale plurifamiliare inerente alla riqualificazione energetica presentata il 14/02/2022.

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi rispetto alle evidenze riportate nei suddetti titoli edilizi non risultano criticità primarie, fatto salvo per il collegamento funzionale tra l'appartamento ed una cantina al piano seminterrato.

L'immobile risulta pertanto urbanisticamente non conforme ma commerciabile.

16.07 Stima dell'immobile

Per la stima del più probabile valore di mercato si è utilizzato metodo per comparazione diretta con attribuzione di coefficienti correttivi adeguati ad uniformare i prezzi di riferimento alle peculiari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto.

Fonti di riferimento e determinazione del prezzo unitario

- Valori OMI agg. marzo 2024
- Asking price link: https://www.immobiliare.it/annunci/119054361
  https://www.immobiliare.it/annunci/115497357

Dall'interpolazione dei prezzi ricavati dalle citate fonti di riferimento si ricava il seguente prezzo unitario:

- € 2.800,00/mq

Coefficienti correttivi

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficienti correttivi	
Caratteristica intrinseca	Coeff.
Conformità urbanistico-catastale	-5%
Coeff. di pronto realizzo (vendita giudiziaria)	-10%

Giudizio di stima

Dall'applicazione dei valori unitari sopra riportati alle effettive consistenze dell'immobile si determina il seguente valore complessivo di stima.

- Consistenza (sup. comm.) mq 65
- Prezzo unitario €/mq 2.800,00
- Prodotto coefficienti correttivi - 15%
- Valore di mercato mq 65 x €/mq 2.800,00 x (-15%) = € 154.700,00

Si riassume dunque, in cifra tonda, la stima di **€ 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00),** riferita al valore dell'immobile nello stato attuale in condizioni di mercato di pronto realizzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

Riepilogo valori

Il più probabile valore di mercato a prezzi di pronto realizzo del patrimonio immobiliare ricadente nella procedura fallimentare pendente presso il Tribunale di Firenze N.R.G. 51/2024, intestati [redacted] si riassume in complessivi **€ 2.376.570,08** così suddivisi:

Liquidazione giudiziale APOLLO [illegible] 51/2024 RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI							
N.	ID	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Stima	Valore della quota
1	Capannone adibito a conceria - Via del Puntone 16/18	Fucechio (FI)	49	271	-	418.000,00	**418.000,00**
2	Casa terra-tetto - Via del Puntone 19	Fucechio (FI)	49	84	7	120.000,00	**120.000,00**
3	Villa con piscina e accessori Via di Burello 40	Fucechio (FI)	43	75-574	vari	660.000,00	**330.000,00**
4	Appartamento Via Luigi Banti 26 - P.1° sx	Fucechio (FI)	60	156	5	140.000,00	**140.000,00**
5	Box auto Via Luigi Banti 26 - P.T. sx	Fucechio (FI)	60	156	2	9.000,00	**9.000,00**
6	Appartamento Via Luigi Banti 26 - P.1° dx	Fucechio (FI)	60	156	6	150.000,00	**150.000,00**
7	Box auto Via Luigi Banti 26 - P.T. dx	Fucechio (FI)	60	156	1	9.000,00	**9.000,00**
8	Negozio adibito a libreria - Via Provinciale Fiorentina 98	Fucechio (FI)	60	156	500	160.000,00	**160.000,00**
9	Negozio adibito a magazzino - Via Luigi Banti 30	Fucechio (FI)	60	156	501	15.000,00	**15.000,00**
10	Villa per civile abitazione - Via Provinciale Fiorentina 76	Fucechio (FI)	60	153	504	405.000,00	**405.000,00**
11	Appezzamenti di terreno	Fucechio (FI)	62	varie	-	33.404,00	**14.930,08**
12	Appartamento su due livelli - Via Provinciale Francesca Nord 61	Santa Croce sull'Arno (PI)	16	381	11	335.000,00	**167.500,00**
13	Box auto - Via Raffaello 41	Santa Croce sull'Arno (PI)	18	970	3	30.000,00	**15.000,00**
14	Appartamento per civile abitazione - Vicolo del Forno 7	Santa Croce sull'Arno (PI)	19	144	3	100.000,00	**100.000,00**
15	Porzione di villa bifamiliare - Via Macchiarelle 62	Lizzano in Belvedere (BO)	19	144	3	245.640,00	**245.640,00**
16	Appartamento Castiglioncello	Rosignano Marittimo (LI)	66	978	5	155.000,00	**77.500,00**
						€ 2.985.044,00	**€ 2.376.570,08**

Firenze, 2 settembre 2025

Geom. Francesco Zingoni

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di FIRENZE
Geometra Laureato Francesco Zingoni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati

Per ciascun cespite:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato di Destinazione Urbanistica (ove presenti terreni)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009