

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.G. n. 141/2021 – ESECUZIONE IMMOBILIARE

XXXXXXXXXXXXXXXXXX\*\*\*YYYYYYYYYYYYYYYYYY

G. E. Dr. BISEGNA FRANCESCA ROMANA Udienza 19/10/2022

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Grazzini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze no. 2146 e dei Consulenti del Tribunale di Firenze no. 1968, con studio professionale in Firenze, via dell'Arcolaio 44d, TM\_+393356182646 - E-mail: alessandro.grazzini@pec.architettifirenze.it; avendo prestato giuramento di rito in data 28/12/20, provvede a redigere la presente nota di trattazione scritta – relazione preliminare di consulenza d'ufficio - per informare in merito ai quesiti posti dal Giudice Esecutore Dr.ssa Pasqualina PRINCIPALE.

**Premessa:**

Dopo avere esaminati i documenti depositati, effettuata la comunicazione di rito alle parti presso il relativo e domicilio indicato in atti con lettera raccomandata R618597125048 del 24/01/2022 dove, sentito l'ISVEG di Firenze, veniva indicata la data e l'ora dei sopralluoghi agli immobili, nonché l'elenco dei documenti eventualmente da produrre.

**Esito delle operazioni peritali di sopralluogo dei singoli lotti:**

**LOTTO A)** Alle ore 9,45 del giorno 01/03, il sottoscritto ctu si recava presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe posto in LONDA (FI)



località CASACCIA via CAMPOBELLO n.c. SNC; trattasi di complesso immobiliare realizzato al grezzo da terra a tetto, di tre piani: interrato, terra e primo, alla presenza della Signor ===== quale delegato da ===== liquidatore della ===== proprietaria dell'immobile e di =====, incaricato ISVEG Firenze; si procedeva quindi alla verifica della consistenza e dello stato di manutenzione delle strutture e delle finiture realizzate nel complesso immobiliare costituito da 9 unità immobiliari censite al Catasto fabbricati del Comune di Londa nel foglio di mappa 23 particella 853 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9 abitazioni al rustico oltre subalterno 10 area urbana di pertinenza censita al Catasto terreni del Comune di Londa nel foglio di mappa 23 alle particelle 113-379-382-471-472-473-903(ex793)-794 oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

#### Esito del sopralluogo e successive verifiche

I beni immobili descritti nel precedente capoverso: Lotto A), sono inseriti nel vigente strumento urbanistico del Comune di Londa in zona: AT3 CASACCIA Area di Trasformazione sulla quale è stato chiesto ed ottenuto regolare Permesso a Costruire n. 2007/064 del 25/05/2010 per la costruzione di n. 9 unità abitative con annesso autorimesse pertinenziali per un totale di mc. 1900 circa. Sulla base delle rilevazioni dimensionali effettuate a campione sugli elementi strutturali realizzati: strutture intelaiate in calcestruzzo armato costituite da platee di fondazione, pilastri, solai di piano e di copertura, sono emerse variazioni che potrebbero costituire incremento di volume in difformità al Permesso a Costruire rilasciato.

#### Ulteriori indagini e verifiche necessarie



Al fine di poter accertare la conformità edilizia ed urbanistica del complesso edilizio realizzato al grezzo oggetto della presente esecuzione immobiliare e quindi poterne asseverare la piena commerciabilità si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Rilievo plani-volumetrico completo del manufatto edilizio anche mediante l'uso di strumentazione topografica e sua restituzione su supporto digitale (CAD);
2. Acquisizione e verifica della seguente documentazione, anche mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, relativa alla VARIANTE AT3 DEL 2015 PIANO ATTUATIVO di cui al piano attuativo con Permesso a Costruire n. 2007/064 del 25/05/2010:
  1. TAV 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  2. TAV 05 STATO RILEVATO
  3. TAV 06 STATO DI PROGETTO
  4. TAV 07 STATO SOVRAPPOSTO
3. Verifica sulla attuabilità della eventuale ISTANZA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA qualora fosse possibile oppure in alternativa della ISTANZA IN SANATORIA GIURISPRUDENZIALE.
4. Valutazione economica degli adempimenti necessari a rendere commerciabile il bene immobile.

#### **Esito delle ulteriori indagini e verifiche**

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.00 del giorno 07/04/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Londa, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti

autorizzativi riguardanti il Piano Attuativo "AT3" La Casaccia. Vengono presi in esame gli elaborati progettuali con particolare riguardo alla Variante al Permesso per Costruire n. 2012/36 rilasciata in data 16/05/2015, di cui di è potuta riscontrare la correttezza formale. Si procede quindi alla fotoreproduzione degli elaborati progettuali ritenuti più significativi ai fini della successiva verifica geometrica e dimensionale delle consistenze edilizie effettivamente realizzate.

Alle ore 10,15 del giorno 23/05/2022 presso l'immobile posto in Londa (FI) località Casaccia, via Campobello snc, riprendono le operazioni peritali per effettuare ulteriori accertamenti sullo stato dei luoghi da periziare. In particolare vengono eseguite misurazioni plani-volumetriche in tutte le nove unità abitative, verificandone la sostanziale rispondenza a quanto riportato negli elaborati di progetto approvati in allegato alla Variante in Corso d'Opera al permesso per Costruire n. 2012/36. Le operazioni di sopralluogo terminano alle ore 12,45.

\*\*\*

**LOTTO B)** Le operazioni peritali di sopralluogo proseguono presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe posto in DICOMANO (FI) località ORTICAIA via STRADA PROVINCIALE TRAVERSA DEL MUGELLO n.c. SNC; appezzamento di terreno censito al Catasto terreni di Dicomano nel foglio di mappa 20 alla particella 68 dove si procedeva a verificare consistenza e stato di manutenzione del bene immobile oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare preliminare.

#### Esito del sopralluogo e successive verifiche



L'appezzamento di terreno di cui sopra alla lettera Lotto B): è risultato di proprietà di altra ditta e precisamente: ===== con sede in Dicomano (FI) via Traversa del Mugello n. 6 Località Orticaia in forza del rogito notarile Dr. Pier Antonio Donnini rep. n. 77468 fasc. 1105 del 15 aprile 1999. L'appezzamento di terreno è attualmente in uso al legittimo proprietario.

**Ulteriori indagini e verifiche necessarie**

Istanza per carenza di volture presso il competente Ufficio del Territorio.

**Esito delle ulteriori indagini e verifiche**

Il lotto B) è stato escluso dalla presente procedura, vedasi relazione notarile in atti.

\*\*\*

**LOTTO C)** Successivamente le operazioni peritali di sopralluogo si spostano presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe posto in VICCHIO (FI) località BOCCAGNELLO via LAGO VIOLA n.c. SNC; appezzamento di terreno censito al Catasto terreni di Vicchio nel foglio di mappa 105 alle particelle 106-124-125-127-180-181-183 dove si procedeva a verificare consistenza e stato di manutenzione del bene immobile. Oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

**Esito del sopralluogo e successive verifiche**

I beni immobili descritti nel precedente capoverso Lotto C): sono inseriti nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vicchio in zona: AET Area di Espansione Turistica, in località Boccagnello (Lago Viola) con previsione di intervento 45/1 del Regolamento Urbanistico che prevede la



realizzazione di 23 camere con 65 posti letto e 35 posti auto. Il piano attuativo non risulta in fase esecutiva e l'appezzamento di terreno, in stato di abbandono, è marginalmente interessato dalla viabilità interna al comparto e a servizio della struttura commerciale esistente ad uso ristorante.

#### Ulteriori indagini e verifiche necessarie

Al fine di poter accertare la effettiva potenzialità edificatoria del comparto e quindi poterne asseverare la piena commerciabilità delle aree che vi fanno parte si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Acquisizione e verifica della documentazione tecnica di progetto, anche mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, relativa alla AET 45/1 intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO:
  1. TAV 01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  2. TAV 06 STATO RILEVATO
  3. TAV 07 STATO DI PROGETTO
  4. TAV 08 STATO SOVRAPPOSTO
2. Valutazione economica degli adempimenti necessari a rendere commerciabile il bene immobile.

#### Esito delle ulteriori indagini e verifiche

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti autorizzativi riguardanti:

il Piano Attuativo "AET 45/1" denominata Lago Viola: Area di Espansione Turistica per complessivi mq. 66,930 per la quale sono in previsione la realizzazione di una struttura ricettiva con n. 23 camere per complessivi n. 65



posti letto e dotazione di parcheggio per n. 35 posti auto. Il Piano Operativo è di iniziativa privata.

**LOTTO D)** Alle ore 9,45 del giorno 02/03 , il sottoscritto ctu si recava presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/G; unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo di più ampio complesso immobiliare a schiera, con annessa autorimessa al piano interrato. Alla presenza della Signor ===== quale delegato da ===== liquidatore della ===== proprietaria dell'immobile e di =====, incaricato ISVEG Firenze, e del Signor ===== conduttore in locazione si procedeva alla verifica della consistenza e dello stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e degli impianti in dotazione all'unità abitativa e all'autorimessa di pertinenza, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

#### **Esito del sopralluogo e successive verifiche**

L'unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale di cui alla lettera Lotto D): sono risultate conformemente rappresentate nelle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati rispetto alle loro attuali consistenze, come previste nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vicchio e ricadenti in zona AER 27/1 piano attuativo per n. 8 alloggi e almeno n. 16 posti auto.

#### **Ulteriori indagini e verifiche necessarie**

Al fine di poter asseverare la effettiva relativa conformità edilizia ed urbanistica e quindi poterne asseverare la piena commerciabilità delle unità



immobiliari si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Verifica della documentazione tecnica di progetto, anche mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, relativa alla AER 27/1 intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO
2. Acquisizione copia del contratto di acquisto/assegnazione
3. Acquisizione copia dell'Attestazione di Agibilità

**Esito delle ulteriori indagini e verifiche**

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti autorizzativi riguardanti:

alle aree oggetto di opere di urbanizzazione di interesse pubblico già eseguite come da previsioni di cui alla AER 27/a intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO quale Area di Espansione Residenziale in località San Maria a Vezzano; l'unità abitativa realizzata con C.E. n. 54 del 22/06/2009 è dotato di regolare Attestazione di Agibilità protocollo n. 10853 del 05/08/2011.

\*\*\*

**LOTTO E)** Successivamente il sottoscritto ctu si recava presso l'immobile oggetto della procedura in epigrafe posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/F; unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato. Alla presenza della Signor ===== quale delegato da ===== liquidatore della ===== proprietaria dell'immobile e di =====, incaricato ISVEG Firenze, e della Signora



===== occupante con contratto di locazione cessato, si procedeva alla verifica della consistenza e dello stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e degli impianti in dotazione all'unità abitativa e all'autorimessa di pertinenza, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

#### **Esito del sopralluogo e successive verifiche**

L'unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale di cui alla lettera Lotto E): sono risultate conformemente rappresentate nelle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati rispetto alle loro attuali consistenze come previste nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vicchio e ricadenti in zona AER 27/1 piano attuativo per n. 8 alloggi e almeno n. 16 posti auto.

#### **Ulteriori indagini e verifiche necessarie**

Al fine di poter asseverare la effettiva relativa conformità edilizia ed urbanistica e quindi poterne asseverare la piena commerciabilità delle unità immobiliari si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Verifica della documentazione tecnica di progetto, anche mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, relativa alla AER 27/1 intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO
2. Acquisizione copia del contratto di acquisto/assegnazione
3. Acquisizione copia dell'Attestazione di Agibilità

#### **Esito delle ulteriori indagini e verifiche**

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti



autorizzativi riguardanti:

alle aree oggetto di opere di urbanizzazione di interesse pubblico già eseguite come da previsioni di cui alla AER 27/a intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO quale Area di Espansione Residenziale in località San Maria a Vezzano; l'unità abitativa realizzata con C.E. n. 54 del 22/06/2009 è dotato di regolare Attestazione di Agibilità protocollo n. 10853 del 05/08/2011.

\*\*\*

**LOTTO F)** Le operazioni peritali proseguivano presso l'adiacente appezzamento di terreno posto in località Santa Maria a Vezzano, censito al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39 particella 480, dove si procedeva a verificare consistenza e stato di manutenzione del bene immobile oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

#### Esito del sopralluogo e successive verifiche

L'appezzamento di terreno è già stato oggetto di opere di urbanizzazione completamente realizzate, in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico ricadendo in zona AER 27/2b e 27/2c: Area di Espansione residenziale, rispettivamente: per mq. 550 ad area a parcheggio pubblico e per mq. 1.600 a verde pubblico.

#### Ulteriori indagini e verifiche necessarie

Al fine di poter asseverare la effettiva relativa conformità edilizia ed urbanistica del bene immobile e quindi poterne asseverare la eventuale piena commerciabilità si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Verifica della documentazione tecnica di progetto, anche mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, relativa alla AER



27/2b e 27/c intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO.

2. Acquisizione, anche mediante accesso agli atti presso la PA dell'eventuale atto di cessione/acquisizione dell'area.

#### Esito delle ulteriori indagini e verifiche

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti autorizzativi riguardanti:

le aree oggetto di opere di urbanizzazione di interesse pubblico già eseguite come da previsioni di cui alla AER 27/a, intervento previsto dal PIANO ATTUATIVO quale Area di Espansione Residenziale in località San Maria a Vezzano; AER 27/b Area destinata a pubblico parcheggio; AER/c Area destinata a verde pubblico attrezzato.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno su cui insistono il parcheggio e il verde pubblico non risulta ancora perfezionata la prevista acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale come previsto dalla Convenzione del 16/10/2008 redatta dal notaio Silvia BERRETTI Rep. n. 3452 Raccolta n. 1874.

\*\*\*  
**LOTTO G)** Le operazioni peritali proseguivano presso i beni immobili posti in località Zufolana e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83 particelle 761-762-764 dove si procedeva a verificare consistenza e stato di manutenzione dei beni immobili oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

#### Esito del sopralluogo e successive verifiche



Le particelle catastali sopra elencate risultano occupate da opere di urbanizzazione quali: parcheggio pubblico (n. 4 posti auto), verde pubblico e viabilità comunale (via Zufolana).

#### Ulteriori indagini e verifiche necessarie

Al fine di poter asseverare la effettiva relativa conformità edilizia ed urbanistica del bene immobile e quindi poterne asseverare la eventuale piena commerciabilità si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Acquisizione e verifica, anche mediante accesso agli atti presso la PA dell'eventuale atto di cessione/acquisizione dell'area.

#### Esito delle ulteriori indagini e verifiche

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti autorizzativi riguardanti:

le aree sono state oggetto di comunicazione per avvio di ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comune di Vicchio con avviso protocollo n. 2622 del 24/02/2022 notificato in data 28/02/2022 ai sensi e per gli effetti della legge 448/1998.

**LOTTO H)** Le operazioni peritali proseguivano presso i beni immobili posti in località Mulinuccio e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 85 particelle 462-864-877-940 dove si procedeva a verificare consistenza e stato di manutenzione dei beni immobili oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio preliminare.

#### Esito del sopralluogo e successive verifiche



Le particelle catastali sopra elencate corrispondono ad appezzamenti di terreno che risultano in stato di abbandono con zone interessate da opere di urbanizzazione quali: parcheggio pubblico e tratto stradale interdette al passaggio a causa di importanti cedimenti e frane.

#### Ulteriori indagini e verifiche necessarie

Al fine di poter asseverare la effettiva relativa conformità edilizia ed urbanistica del bene immobile e quindi poterne asseverare la eventuale piena commerciabilità si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Verifica della documentazione tecnica di progetto, anche mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, relativa al Piano di recupero in zona B0 (“conservazione edilizia”) Il Monte, intervento che risulta completato.
2. Acquisizione e verifica, anche mediante accesso agli atti presso la PA di eventuali provvedimenti di pianificazione territoriale che potessero interessare l'area.

#### Esito delle ulteriori indagini e verifiche

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti autorizzativi riguardanti:

le aree a margine residuo dell'intervento edilizio già realizzato in località “IL MONTE” Piano di Recupero Villa Bensi con pratica edilizia n. 219/2000 risultano pertanto ancora regolarmente intestate all'esecutata.

\*\*\*

**LOTTO I)** Per quanto riguarda i beni immobili posti località Vecciano ,



Paterno e Villore; censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicchio rispettivamente: nel foglio di mappa 79 particella 210, foglio di mappa 90 particella 57, foglio di mappa 41 particella 551 e foglio di mappa 68 particella 232, trattandosi di terreni interclusi o di difficile accesso si è proceduto ad individuare la loro ubicazione e consistenza mediante ricognizione su vista satellitare georeferenziata.

#### Esito del sopralluogo e successive verifiche

Le particelle catastali sopra elencate risultano in stato di abbandono e le prime due già sottoposte al taglio del bosco ceduo e la terza a pascolo incolto di cui al rispettivo classamento catastale.

#### Ulteriori indagini e verifiche necessarie

Al fine di poter asseverare la effettiva relativa conformità edilizia ed urbanistica del bene immobile e quindi poterne asseverare la eventuale piena commerciabilità si rendono necessari i seguenti accertamenti:

1. Acquisizione e verifica, anche mediante accesso agli atti presso la PA di eventuali provvedimenti di pianificazione territoriale che potessero interessare l'area.

#### Esito delle ulteriori indagini e verifiche

Le operazioni peritali riprendono alle ore 10.30 del giorno 03/05/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio, come da appuntamento per accesso agli atti vista la richiesta del 18/03/2022, per la verifica degli atti autorizzativi riguardanti:

le aree di cui sopra non sono emersi nuovi elementi e si riconferma quanto rilevato in precedenza.

Le operazioni peritali vengono sospese alle ore 11,30.

\*\*\*

**Risposta ai quesiti:****LOTTO A)**

**1** Bene immobile posto in LONDA (FI) località CASACCIA via CAMPOBELLO n.c. SNC; trattasi di complesso immobiliare realizzato al grezzo da terra a tetto, di tre piani: interrato, terra e primo, costituito da n. 9 unità abitative di varia consistenza già individuate planivolumetricamente, ma solo per quanto riguarda la struttura portante in calcestruzzo armato normale gettato in opera, le tamponature esterne compreso lo strato di coibentazione esterna (cappotto completo di rasatura) e il manto di copertura in cotto (tegole e coppi). Le sistemazioni esterne previste nel progetto sono totalmente assenti come pure non sono state eseguite le previste opere stradali di rifacimento del tratto della viabilità di accesso (via Campobello) come da convenzione stipulata.

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Immobili in corso di costruzione in via di Campobello, censiti al catasto fabbricati del Comune di Londa nel foglio 23, particella 853 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e dal subalterno 10 (area urbana di mq. 8863); il tutto originato a seguito del frazionamento del 13 ottobre 1999 n. 2347,1/1999.;

- Appezamenti di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Londa nel foglio 23, particelle:

113 – qualità prato, classe 3, superficie mq. 35, RD € 0,03, RA € 0,03;

379 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 15, RD € 0,01, RA € 0,01;

382 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 55, RD € 0,13, RA € 0,11;

471 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 550, RD € 1,28, RA € 1,14;

472 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 310, RD € 0,72, RA € 0,64;

473 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 750, RD € 1,74, RA € 1,55;

903 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 1048, RD € 2,44, RA € 2,16;

794 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 400, RD € 0,93, RA € 0,93;

Il tutto come da visure catastali ventennali allegate.

**3** I beni immobili di cui sopra sono pervenuti alla società “=====”, con atto a rogito notarile Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 12 luglio 2007 rep. 2584/1355, registrato a Borgo San Lorenzo in data 1 agosto 2007 al n. 5151 serie 1T e trascritto a Firenze il 2 agosto 2007 al n. 21404 R.P.,                   ori

2

**4** Il complesso edilizio oggetto della presente relazione di ctu è stato parzialmente realizzato in base alle previsioni del vigente strumento urbanistico comunale in area destinata a Trasformazione Urbanistica (AT3). Il terreno dall'andamento discendente da sud a nord mantiene un dislivello di m. 17 circa di in certo interesse ambientale con vista di uno scorcio del

lago e localizzazione a margine della zona boschiva. Il comparto edilizio è delimitato da proprietà private recintate a sud (a valle), dalla strada vicinale Campobello a nord-est (a monte) e da un'area a bosco ad est e copre un'area di mq. 4350 circa. Una parte dei giardini privati, dell'area condominiale a verde e parcheggi ad uso pubblico sono stati ricavati esternamente al comparto stesso in accordo con l'Amministrazione Comunale. La viabilità di accesso dovrà essere completata entro il termine dei lavori in base alla convenzione sottoscritta. Attualmente, come da progetto, sono state individuate nove unità abitative sviluppate su 2-3 piani, di cui uno interrato a destinazione: cantina e tavernetta, piano terra e piano primo sottotetto abitativi, di varie metrature e realizzate internamente solo al grezzo quindi sprovviste di: partizioni interne, impianti tecnologici, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; con la seguente consistenza:

Unità Abitativa	Sup. Utile Residenziale	Sup. Utile Interrata	Sup. Lorda Residenziale	Sup. Lorda Interrata
<b>A1 - duplex</b>	80,40	41,80	106,71	53,05
<b>A2 - duplex</b>	80,40	41,90	106,71	53,05
<b>B1 - PT</b>	45,30	38,35	57,13	48,65
<b>B2 - P1</b>	47,55	39,50	57,13	50,4
<b>C1 - PT</b>	45,20	23,55	57,13	31,50
<b>C2 - P1</b>	47,50	26,05	57,13	35,30
<b>D1 - PT</b>	45,00	25,00	56,35	33,25
<b>D2 - PT</b>	47,25	31,80	56,35	41,80
<b>E - PT</b>	45,15	50,50	56,35	63,10
<b>TOTALE</b>	<b>483,75</b>	<b>318,65</b>	<b>610,99</b>	<b>410,10</b>

Tutte le opere esterne che sono previste nel resede urbano di pertinenza del complesso edilizio: viabilità di accesso, parcheggi, aree a verde



condominiali ed esclusive, recinzioni e cancelli; devono essere realizzate.

Non risultano realizzati neppure gli impianti di smaltimento acque reflue e per quanto riguarda le acque meteoriche esistono solo opere provvisorie di raccolta e regimentazione al solo scopo di evitare allagamenti dei locali posti al piano interrato. Le previste opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e parcheggi) non sono state realizzate.

Quanto agli appezzamenti di terreno descritti e facenti parte integrante del presente Lotto A), si precisa quanto segue: le particelle 113, 379 e 382 di piccole dimensioni sono a destinazione agricola; le particelle 471, 472, 473, 903 (risultante dal frazionamento della particella 793 estinta) e 794 costituiscono il tracciato stradale della viabilità d'accesso al complesso immobiliare quindi anch'essi da considerare pertinenziali.

**5** Le unità immobiliari sono come risulta dalla loro descrizione porzione di un complesso edilizio ancora in corso di costruzione realizzate solo al grezzo (strutture portanti, involucro esterno e copertura), attualmente i lavori risultano sospesi e quindi le unità abitative non sono utilizzabili.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:

1- **Atto unilaterale d'obbligo** trascritto a Firenze il 22 ottobre 2008 al n. 29880 Reg. Part., a favore del Comune di Londa e contro la società "====="; Convenzione per Opere di urbanizzazione Primaria per € 63.000,00=

2- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in



liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

**7** Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

**1- Iscrizione Ipotecaria** del 18 giugno 2008 al n. 5114 reg. part. A garanzia dell'apertura di credito a rogito Notaio Silvia Berrettini di Borgo San Lorenzo in data 13 giugno 2008 rep. 3286/1750 a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, PIVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in P.IVA =====, per complessivi € 1.900.000,00= di cui € 950.000,00= in linea capitale;

**2-Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

**8** Trattasi di unità abitative da terra a tetto ancora in costruzione con annessa viabilità d'accesso Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

**9** In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che il complesso edilizio costituito dalle nove l'unità immobiliari, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulti, per quanto ancora non ultimato, costruito conformemente a quanto previsto dal Permesso di Costruire n. 2007/064



del 25/03/2010 e successivo Permesso di Costruire a Variante in Corso d'Opera n. 2010/36 del 16/05/2015. Le nove unità immobiliari sono state realizzate solo al grezzo e attualmente non sono state oggetto di interventi edilizi anche in conformità a più recenti titoli edilizi rilasciati o richiesti come poi potuto accertare presso l'ufficio tecnico comunale di Londa (FI).

Dalle verifiche operate all'Ufficio del Territorio della Provincia di Firenze, i beni immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Londa mediante Elaborato Planimetrico del 10/02/2016 Pratica n. FI0016741 in atti dal 10/02/2016 COSTITUZIONE (n. 215.1/2016) a seguito di Tipo Mappale n. 190709 del 22/12/2015, Le unità immobiliari sono state censite nel foglio di mappa 23 alla particella 853 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Via di Campobello snc – Piano S1-T-1, tutti in Categoria Catastale F/3 (unità immobiliare in corso di costruzione), consistenza e rendita da determinare; subalterno 10 Via di Campobello snc – Piano T, in Categoria Catastale F/1 Area Urbana), consistenza mq. 8863. Tale Classamento risulta all'Ufficio del Territorio di Firenze, per effetto della denuncia per COSTITUZIONE del 10/02/2016 Pratica n. FI0016741 in atti dal 10/02/2016 COSTITUZIONE (n. 215.1/2016), sopra citata (vedi Allegato Doc. Catastale); i dati planivolumetrici forniti dai rilievi effettuati presso l'immobile coincidono sostanzialmente con quelli riportati negli elaborati depositati presso l' Ufficio del Territorio della Provincia competente e presso l'Ufficio tecnico comunale di Londa (FI): come da elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire a Variante in Corso d'Opera n. 2010/36 del 16/05/2015.

Quanto alle verifiche di conformità condotte dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, sono



emerse le seguenti difformità che costituiscono ulteriori varianti non essenziali ed errori o/e omissioni di rappresentazione grafica:

- Difformità Catastali:

Nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Ufficio del territorio competente si possono riscontrare solo lievi scostamenti nelle quote orizzontali di rappresentazione in scala ben entro le tolleranze metriche ammesse dalla vigente normativa edilizia-urbanistica.

- Difformità Edilizie:

Rilevate lievi imprecisioni nella rappresentazione plani-volumetrica dell'edificio-unità abitativa, senza che queste possano considerarsi varianti essenziali:

Unità abitativa A1 Sub 4- Da realizzare la serra solare;

Unità abitativa A2 Sub 5- Da realizzare la serra solare;

Unità abitativa C2 Sub 9- trasformazione di finestra in portafinestra rilevabile nella tavola di progetto Profilo L-L;

Unità abitativa B1 Sub 7- Eliminazione di due finestrelle rilevabile nella tavola di progetto Profilo I-I;

Unità abitativa B2 Sub 8- Eliminazione di due finestrelle rilevabile nella tavola di progetto Profilo I-I;

Unità abitativa D1 Sub 2- da realizzare la serra solare;

In generale per effetto della mancata realizzazione delle opere esterne non è stato possibile verificare l'esatta rispondenza delle quote altimetriche della copertura dei singoli corpi di fabbrica. Si è comunque provveduto a rilevare le altezze interne delle strutture portanti realizzate tuttora a grezzo in tutte le nove unità abitative, riscontrandone la sostanziale conformità a quanto



previsto negli allegati di progetto approvati a variante in corso d'opera al Permesso di Costruire rilasciato. Per la regolarizzazione delle difformità edilizie si renderà necessario, una volta ultimate regolarmente le opere, il deposito di ulteriore Variante Fine Lavori mediante Segnalazione Certificata;

- Certificazioni:

Le unità abitative non essendo state ultimate sono sprovviste di Segnalazione Certificata di Agibilità e pertanto non può essere abitata;

Le unità abitative sono sprovviste del previsto APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione di ctu, può essere posto all'asta nelle condizioni in cui si trova e trattandosi di immobile in costruzione è soggetto ad IVA, analogamente per quanto riguarda le singole unità immobiliari di categoria catastale F/3 in virtù del principio di alternatività IVA/Registro si ritiene l'imposta di registro debba essere applicata nella misura fissa.

**10** Dovendo procedere alla valutazione del complesso immobiliare in oggetto per essere compra-venduto nello stato di fatto in cui si trova e cioè in corso di costruzione e accertato che tutte le unità abitative identificate panivolumetricamente si trovano nella stessa identica situazione, come pure per quanto riguarda le opere esterne condominiali interamente da realizzare, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi medi di mercato per unità di superficie utile lorda costruita al grezzo”.

In questo caso si prescinde per la valutazione dagli elementi che



normalmente concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima che vengono presi in esame quali: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato, mentre si considerano le caratteristiche geomorfologiche dell'area, delle strutture realizzate, nonché delle eventuali particolari difficoltà realizzative o di accesso.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di avanzamento lavori dei manufatti, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili compra-venduti al grezzo negli ultimi periodi di riferimento, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$V_c = V_m \times \text{Sup.} \times C_i$$

dove	$V_c$	≡	Valore di costruzione
	$V_m$	≡	Valore medio per unità di superficie
	Sup.	=	Superficie Lorda convenzionale totale
	$C_i$	=	Prodotto dei coefficienti di zona e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda, comprese le murature perimetrali esterne, per le costruzioni ad uso residenziale fino a due livelli di piano realizzate al grezzo (escluse le partizioni interne ma compresa la



coibentazione delle superfici disperdenti opache), come stimata nella stampa specializzata oscilla tra € 400,00= e € 600,00=.

Inoltre si rende necessario stimare anche il probabile valore dell'area edificabile su cui insiste il complesso immobiliare attribuendole il corrispettivo pari al 20% del probabile valore di mercato ad opere ultimate, in base alle quotazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari, che indica in € 1.500,00=, il valore massimo risultante dalle contrattazioni riferite al secondo semestre anno 2021.

$$Va = SLR \times Vm \times 20\%$$

Lotto A)

Costituito da:

Immobili in corso di costruzione in via di Campobello, censiti al catasto fabbricati del Comune di Londa nel foglio 23, particella 853 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e dal subalterno 10 (area urbana di mq. 8863); il tutto originato a seguito del frazionamento del 13 ottobre 1999 n. 2347,1/1999.;

- Appezamento di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Londa nel foglio 23, particelle:

133 – qualità prato, classe 3, superficie mq. 35, RD € 0,03, RA € 0,03;

379 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 15, RD € 0,01, RA € 0,01;

382 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 55, RD € 0,13, RA € 0,11;

471 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 550, RD € 1,28, RA € 1,14;

472 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 310, RD € 0,72, RA € 0,64;

473 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 750, RD € 1,74, RA € 1,55;

903 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 1048, RD € 2,44, RA € 2,16;

794 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 400, RD € 0,93, RA € 0,93;



Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 1,10 = (1,00 geomorfologica x 1,10 accessibilità)

Valore di Stima del complesso immobiliare realizzato al grezzo e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio determinato secondo il prospetto che segue:

Unità Abitativa	Sup. Lorda Residenziale	Valore per Mq di costruzione al grezzo	Valori di Stima
A1 – Sub 4	159,76	€. 550,00	€. 87.868,00
A2 – Sub 5	159,76	€. 550,00	€. 87.868,00
B1 – Sub 7	105,78	€. 550,00	€. 58.179,00
B2 – Sub 6	107,53	€. 550,00	€. 59.141,00
C1 – Sub 8	88,63	€. 550,00	€. 48.746,50
C2 – Sub 9	92,43	€. 550,00	€. 50.836,50
D1 – Sub 2	89,60	€. 550,00	€. 49.280,00
D2 – Sub 3	98,15	€. 550,00	€. 53.982,50
E – Sub 1	119,45	€. 550,00	€. 65.697,50
<b>TOTALE</b>	<b>1021,09</b>		<b>€. 561.599,00</b>

Valore stimato del costo di costruzione al grezzo pari a € 561.599,00= arrotondati in € 562.000,00= (Euro cinquecentosessantaduemila/00=);

Valore stimato dell'area fabbricabile pari a € 306.000,00= risultante dall'espressione:

$$Va = SLR \times Vm \times 20\% = (mq. 1021,09 \times \text{€} 1.500,00 \times 0,20 = 306.327,00).$$

**VALORE COMPLESSIVO DI STIMA PARI A € 868.000,00=**

**(Euro ottocentosessantottomila/00=)**

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di stima

complessivo precedentemente stimano. fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue:

Lotto A)

Prezzo a base d'asta per complesso immobiliare in corso di costruzione in via di Campobello, censiti al catasto fabbricati del Comune di Londa nel foglio 23, particella 853 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e dal subalterno 10 (area urbana di mq. 8863); il tutto originato a seguito del frazionamento del 13 ottobre 1999 n. 2347,1/1999.;

- Appezamenti di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Londa nel foglio 23, particelle:

133 – qualità prato, classe 3, superficie mq. 35, RD € 0,03, RA € 0,03;

379 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 15, RD € 0,01, RA € 0,01;

382 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 55, RD € 0,13, RA € 0,11;

471 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 550, RD € 1,28, RA € 1,14;

472 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 310, RD € 0,72, RA € 0,64;

473 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 750, RD € 1,74, RA € 1,55;

903 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 1048, RD € 2,44, RA € 2,16;

794 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 400, RD € 0,93, RA € 0,93;

pari a € 781.000,00= (Euro settecentottantunomila/00) arrotondato;

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta non particolarmente appetibile sul mercato immobiliare:

a) trattandosi di nove unità abitative con annesse resede perinenziale e viabilità di accesso pur presentandosi divise in natura non possono essere trasferite ciascuna per il suo intero ma per l'insieme;

b) l' unità immobiliare oggetto del pignoramento immobiliare



sono utilizzate/tenute a disposizione dalla legittima intestataria tramite il Custode nominato;

c) vi sono terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni a futuro uso residenziale in costruzione di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti ad IVA oltre alle correnti imposte, ipotecarie e catastali.

**13** Trattandosi di unità immobiliari già distinte in natura come porzione di più ampio compendio immobiliare poste in Comune di Londa (FI) località Casaccia accesso dalla via Campobello snc, si provvede a riassumere i singoli lotti come segue:

**LOTTO A)**

**Costituito da: complesso immobiliare in corso di costruzione in via di Campobello, censiti al catasto fabbricati del Comune di Londa nel foglio 23, particella 853 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e dal subalterno 10 (area urbana di mq. 8863); il tutto originato a seguito del frazionamento del 13 ottobre 1999 n. 2347,1/1999.;**

- **Appezamento di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Londa nel foglio 23, particelle:**

**133 – qualità prato, classe 3, superficie mq. 35, RD € 0,03, RA € 0,03;**

**379 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 15, RD € 0,01, RA € 0,01;**

**382 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 55, RD € 0,13, RA € 0,11;**

**471 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 550, RD € 1,28, RA € 1,14;**

**472 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 310, RD € 0,72, RA € 0,64;**

**473 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 750, RD € 1,74, RA € 1,55;**



903 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup.mq. 1048, RD € 2,44,RA € 2,16;

794 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 400, RD € 0,93, RA € 0,93;

pari a € 781.000,00= (Euro settecentottantunomila/00) arrotondato;

Valore del complesso immobiliare e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 868.000,00= (Euro ottocentosessantottomila/00=); Prezzo a base d'asta pari a € 781.000,00= (Euro settecentottantunomila/00) arrotondato. Il complesso immobiliare è cantierizzato disposizione della legittima proprietaria e affidato al custode lagale.





**LOTTO B)**

**Eliminato dal presente procedimento perchè erroneamente indicato di proprietà della società "===== " per carenza volte.**



**LOTTO C)**

**1** Bene immobile posto in VICCHIO (FI) località BOCCAGNELLO via LAGO VIOLA n.c. SNC; trattasi appezzamento di terreno censito al Catasto terreni di Vicchio nel foglio di mappa 105 alle particelle 106-124-125-127-180-181-183; l'appezzamento di terreno, in stato di abbandono, è marginalmente interessato dalla viabilità interna al comparto.

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Appezzamento di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 105, particelle:

106 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 380, RD € 0,18, RA € 0,08;

124 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 85, RD € 0,04, RA € 0,02;

125 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 5, RD € 0,01, RA € 0,012;

127 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 7, RD € ,02, RA € 0,02;

180 - qualità seminativo , classe 3, sup. mq. 361, RD € 1,21, RA € 1,21;

181 - qualità seminativo, classe 3, sup. mq. 1069, RD € 4,69, RA € 3,59;

183 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq.3120, RD €10,64, RA €8,06;

Il tutto come da visure catastali ventennali allegate.

**3** I beni immobili di cui sopra sono pervenuti alla società “=====”, con atto a rogito notarile Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 19 aprile 1999 rep. 91742, trascritto a Firenze il 13 maggio



1999 al n. 9200 R.P., dai signori

**4** Bene immobile posto in VICCHIO (FI) località BOCCAGNELLO via LAGO VIOLA n.c. SNC; trattasi appezzamento di terreno censito al Catasto terreni di Vicchio nel foglio di mappa 105 alle particelle 106-124-125-127-179-180-181-183; inseriti nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vicchio in zona: AET - Area di Espansione Turistica, in località Boccagnello (Lago Viola) con previsione di intervento 45/1 del Regolamento Urbanistico che prevede la realizzazione di 23 camere con 65 posti letto e 35 posti auto avente estensione di mq. 66.930 complessivi. Il piano attuativo non risulta in fase realizzativa e l'appezzamento di terreno, in stato di abbandono, è marginalmente interessato dalla viabilità interna al comparto e a servizio della struttura commerciale adiacente (Lago Viola) ad uso ristorante.

L'appezzamento di terreno ha la seguente consistenza:

Particella	Qualità	Consistenza mq.	Reddito Dominicale	Redditi Agricolo
<b>106</b>	Pascolo arborato	380	0,18	0,08
<b>124</b>	Pascolo arborato	85	0,04	0,02
<b>125</b>	Pascolo arborato	5	0,01	0,01
<b>127</b>	Seminativo arborato	7	0,02	0,02
<b>180</b>	Seminativo	361	1,21	1,21
<b>181</b>	Seminativo	1.069	4,69	3,59
<b>183</b>	Seminativo arborato	3.120	10,14	8,06
<b>TOTALE</b>		<b>5.027</b>	<b>16,29</b>	<b>12,99</b>



**5** L'appezzamento di terreno, in stato di abbandono, è marginalmente interessato dalla viabilità interna al comparto e a servizio della struttura commerciale adiacente (Lago Viola) ad uso ristorante viene anche utilizzato parzialmente come deposito attrezzature dismesse di cantiere.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:

1- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

**7** Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-**Ipoteca giudiziale** in data 28 ottobre 2020 al n. 6638 reg. part., derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21 ottobre 2020 rep. 4155, a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in

P.IVA =====, per complessivi € 500.000,00= di cui € 500.000,00= in linea capitale

2-**Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta



Signa – Credito Cooperativo già citato e contro la società  
“=====” in liquidazione.

**8** Trattasi di appezzamento di terreno non tenuto a coltura e in parte utilizzato come deposito attrezzature da cantiere edile. Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

**9** In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che l'appezzamento di terreno, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta facente parte del comparto edificatorio del vigente strumento urbanistico del Comune di Vicchio in zona: AET - Area di Espansione Turistica, in località Boccagnello (Lago Viola) del quale però non è stata data attuazione e il bene immobile non ha subito trasformazioni nè edilizie nè urbanistiche tali che possano avere alterato il suo stato come pure la destinazione d'uso.

Certificazioni: Non previste

Il bene immobile oggetto della presente relazione di ctu, può essere posto all'asta nelle condizioni in cui si trova e trattandosi di immobile in via di trasformazione è soggetto ad IVA, e in virtù del principio di alternatività IVA/Registro si ritiene l'imposta di registro debba essere applicata nella misura fissa.

**10** Dovendo procedere alla valutazione dell'appezzamento di terreno in oggetto per essere compra-venduto nello stato di fatto in cui si trova e cioè in previsione della realizzazione delle previsioni di urbanistiche tuttora vigenti è possibile determinare il probabile valore dell'area edificabile su cui insiste il comparto destinato ad Area di Espansione Turistica



attribuendole il corrispettivo in percentuale calcolato sul probabile valore di mercato ad opere ultimate. Anche in questo caso, per la valutazione vengono considerati gli elementi che normalmente concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima che vengono presi in esame quali: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato, mentre si considerano le caratteristiche geomorfologiche dell'area, delle strutture realizzate, nonché delle eventuali particolari difficoltà realizzative o di accesso.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze a le situazioni urbanistiche, lo stato di avanzamento lavori dei manufatti, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali di beni immobili compra-venduti negli ultimi periodi di riferimento, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$Va = (Sa/sc) \times Sc \times Vc \times Cp$$

- dove
- Va = Valore dell'area
  - Sc = Superficie complessiva del comparto
  - Sa = Superficie dell'area da stimare
  - Vc = Valore di stima totale del comparto
  - Cp = Coefficiente Percentuale



Si rende necessario stimare il probabile valore dell'area edificabile su cui insiste il complesso immobiliare previsto dal comparto attribuendole il corrispettivo pari al 20% della quota parte del probabile valore di mercato ad opere ultimate, in base alle quotazioni OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari, che indica in € 1.500,00=, il valore medio risultante dalle contrattazioni riferite al secondo semestre anno 2021.

Lotto C)

Costituito da:

Bene immobile posto in VICCHIO (FI) località BOCCAGNELLO via LAGO VIOLA n.c. SNC; trattasi appezzamento di terreno censito al Catasto terreni di Vicchio nel foglio di mappa 105 alle particelle 106-124-125-127-179-180-181-183 per complessivi mq. 5.027= facente parte di più ampio comparto di mq. 63.930=, per un insediamento di n. 65 abitanti corrispondenti a mq. 2.150= di superficie utile lorda ed un Valore Totale di stima pari a € 3.756.000,00=

Valore di Stima dell'appezzamento di terreno inserito in Area di Espansione Turistica oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio determinato secondo il prospetto che segue:

$$Va = (Sa/sc) \times Sc \times Vc \times Cp$$

Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 59.210,50= arrotondati in € 60.000,00= (Euro sessantamila/00=);

**VALORE DI STIMA PARI A € 60.000,00=**

**(Euro sessantamila/00=)**

**11** Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene

opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di stima complessivo precedentemente stimato, fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue:

Lotto C)

Prezzo a base d'asta per Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 105, particelle:

106 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 380, RD € 0,18, RA € 0,08;

124 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 85, RD € 0,04, RA € 0,02;

125 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 5, RD € 0,01, RA € 0,012;

127 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 7, RD € ,02, RA € 0,02;

180 - qualità seminativo , classe 3, sup. mq. 361, RD € 1,21, RA € 1,21;

181 - qualità seminativo, classe 3, sup. mq. 1069, RD € 4,69, RA € 3,59;

183 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq.3120, RD €10,64, RA €8,06;

pari a € 54.000,00= (Euro cinquantaquattromila/00) arrotondato;

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta non particolarmente appetibile sul mercato immobiliare:

a) trattandosi di singole particelle di terreno potrebbero essere trasferite singolarmente ma ai fini della presente stima si considerano nel loro insieme;

b) l' unità immobiliare oggetto del pignoramento sono utilizzate/tenute a disposizione dalla legittima intestataria tramite il Custode

nominato;

c) non vi sono terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà



dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni a futuro uso turistico di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti ad IVA oltre le correnti imposte ipotecarie e catastali.

**13** Trattandosi di beni immobili distinti in natura (particelle) ma inseriti nel comparto edilizio a futura destinazione turistica poste in Comune di Vicchio (FI) località BOCCAGNELLO via LAGO VIOLA n.c. SNC; appezzamento di terreno censito al Catasto terreni di Vicchio nel foglio di mappa 105 alle particelle 106-124-125-127-179-180-181-183; si definisce il lotto come segue:

**LOTTO C)**

**Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 105, particelle:**

**106 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 380, RD € 0,18, RA € 0,08;**

**124 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 85, RD € 0,04, RA € 0,02;**

**125 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 5, RD € 0,01, RA € 0,012;**

**127 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 7, RD € ,02, RA € 0,02;**

**180 - qualità seminativo , classe 3, sup. mq. 361, RD € 1,21, RA € 1,21;**

**181 - qualità seminativo, classe 3, sup. mq. 1069, RD € 4,69, RA € 3,59;**

**183 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq.3120, RD €10,64, RA €8,06;**

**Valore del complesso immobiliare e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 60.000,00= (Euro sessantamila/00=); Prezzo a base d'asta pari a pari a € 54.000,00= (Euro cinquantaquattromila/00). Il bene immobile è a disposizione della legittima proprietaria e affidato al custode lagale.**



LOTTO D)

**1** Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/G che risulta disposta:

- al piano primo con ingresso indipendente al piano terra dal resede esclusivo mediante scala esterna da cui si accede alla loggia prospiciente l'ingresso all'abitazione composta da locale cucina-pranzo, disimpegno, bagno-wc e camera per una superficie utile lorda di mq. 60 e una superficie utile convenzionale pari a mq. 70; il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 9 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 60 (Totale convenzionale mq. 70) e Rendita di €. 162,68=. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di Firenze per effetto di Costituzione del 04/08/2011 Pratica FI0236819 in atti dal 04/08/2011 COSTITUZIONE (n. 2308.1/2011) mediante procedura DOCEFA (DM 701/94) e successiva conferma del classamento proposto del 04/0/2012 Pratica n. FI0183841 in atti dal 04/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26722.1/2012).

- al piano interrato autorimessa pertinenziale con accesso dalla rampa condominiale di mq. 29; il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 3 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 29 (Totale convenzionale mq. 33) e Rendita di €. 118,32. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di Firenze per effetto di Costituzione del 04/08/2011 Pratica FI0236819 in atti dal 04/08/2011 COSTITUZIONE (n. 2308.1/2011) mediante procedura



DOCFA (DM 701/94) e successiva conferma del classamento proposto del 04/0/2012 Pratica n. FI0183841 in atti dal 04/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26722.1/2012.

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 9 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 60 (Totale convenzionale mq. 70) e Rendita di €. 162,68=
- Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 3 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 29 (Totale convenzionale mq. 33) e Rendita di €. 118,32=.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità.

**3** I beni immobili di cui sopra sono pervenuti in proprietà alla società “=====”, per costruzione diretta su terreno (già rappresentato al Catasto terreni nel foglio di mappa 39, particella 482), acquistato dai signori

rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 27 maggio 2009



rep- 3481/2136, registrato a Borgo San Lorenzo in data 24 giugno 2009 al n. 1629 serie 1T e trascritto a Firenze il 25 giugno 2009 al n. 18686 re. Part..

**4** Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/G che risulta disposta: al piano primo con ingresso indipendente al piano terra dal resede esclusivo mediante scala esterna da cui si accede alla loggia prospiciente l'ingresso all'abitazione composta da locale cucina-pranzo, disimpegno, bagno-wc e camera per una superficie utile lorda di mq. 60 e una superficie utile convenzionale pari a mq. 70; al piano interrato autorimessa pertinenziale con accesso dalla rampa condominiale di mq. 29. Le unità immobiliari, ultimate e rese agibili nel 2011 si presentano in buono stato di manutenzione con finiture interne ed esterne di tipo medio, complete di impianti tecnologici a realizzati a norma di legge. Gli infissi esterni sono a bassa emissione in legno con persiane, quelli interni tamburati in legno il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica. L'autorimessa è dotata di porta basculante in acciaio e impianto elettrico a norma di legge.

**5** L'unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale come risulta dalla loro descrizione porzione di un più ampio complesso edilizio di recente costruzione, attualmente agibile e locata con contratto di locazione registra il 12/03/2018 al n. 389 a favore di ===== con validità fino al 28/02/2026.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:



1- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1- **Iscrizione Ipotecaria** del 11 settembre 2009 al n. 6311 reg. part. A garanzia di finanziamento a rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 9 settembre 2009 rep. 3991/2243 a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in \_\_\_\_\_, P.IVA =====, per complessivi € 1.500.000,00= di cui € 750.000,00= in linea capitale;

2- **Iscrizione Ipotecaria** del 12 marzo 2014 al n. 1046 reg. part. A garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 7 marzo 2021 rep. 6829/4346a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in \_\_\_\_\_

P.IVA =====, per complessivi € 176.000,00= di cui € 88.000,00= in linea capitale;

3-**Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa



- Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

**8** Trattasi di porzione di immobile di tre piani fuori terra di recente costruzione. Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

**9** In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, è stato costruito con regolare Permesso di Costruire n. 54 del 22/06/2009 e reso agibile con Segnalazione di Agibilità del 05/08/2011 registrata al numero di protocollo 0010853 e che dai rilievi effettuati non sono state evidenziate difformità sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio che quello catastale.

- Certificazioni:

L'unità abitativa è provvista di Certificato di Abitabilità/Agibilità.

L'unità abitativa è provvista del previsto APE (Attestazione Prestazione Energetica).

**10** Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima.

Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei



diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze e le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI = Valore di mercato

Vm = Valore medio per unità di superficie

Sup. = Superficie commerciale convenzionale totale

Ci = Prodotto dei coefficienti di zona e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2021 da € 1.350,00= (Euro milletrecentocinquanta/00) a € 2000,00= (Euro duemila/00) per le abitazioni.

Lotto D)



Costituito dall'appartamento censito Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 9 con annessa autorimessa pertinenziale censita Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 3, avente una Superficie lorda convenzionale commerciale, calcolata al lordo delle murature perimetrali esterne pari a mq. 75,00= (60,00 metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD abitativi oltre 15 metriquadri calcolati quale incremento in percentuale per il resede e autorimessa esclusivi)

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 1,00 = (1,00 forma x 1,10 manutenzione x 0,90 locato)

Valore di Mercato dell'unità abitativa e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €. 112.500,00= arrotondati in € 113.000,00= (Euro centotredicimila/00=);

**11** Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato, fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue:

Lotto D)

Prezzo a base d'asta per l'unità abitativa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 9 con annessa autorimessa pertinenziale censita Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 3, pari a € 101.000,00= (Euro centounomila/00=).

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica



d'ufficio si presenta normalmente appetibile sul mercato immobiliare:

- a) trattandosi di unità abitativa con annesso resede perinenziale;
- b) l'unità immobiliare oggetto del pignoramento sono utilizzate/tenute in locazione fino al 28/02/2026;
- c) non vi sono terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro, ipotecarie e catastali.

**13** Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio complesso immobiliare posta posta in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/G, si provvede a riassumere i singoli lotti come segue:

**LOTTO D)**

**Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/G: Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 9 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 60 (Totale convenzionale mq. 70) con Rendita di €. 162,68= e particella 487, subalterno 3 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 29 (Totale convenzionale mq. 33) con Rendita di €. 118,32=.**

**Valore di Mercato dell'unità abitativa e annesso pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 113.000,00=**





(Euro centotredicimila/00=); Prezzo a base d'asta pari a € 101.000,00=

(Euro centounoemila/00). L'unità immobiliare è in occupata e condotta in locazione fino al 28/02/2026.



**LOTTO E)**

**1** Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/F che risulta disposta:

- al piano terra con ingresso indipendente al piano terra dal resede esclusivo da cui si accede alla loggia prospiciente l'ingresso all'abitazione composta da locale cucina-pranzo, disimpegno, bagno-wc e camera per una superficie utile lorda di mq. 60 e una superficie utile convenzionale pari a mq. 70; il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 8 di Categoria A/2, Classe 3, Consistenza mq. 60 (Totale convenzionale mq. 61) e Rendita di €. 162,68=. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di Firenze per effetto di Costituzione del 04/08/2011 Pratica FI0236819 in atti dal 04/08/2011 COSTITUZIONE (n. 2308.1/2011) mediante procedura DOCFA (DM 701/94) e successiva conferma del classamento proposto del 04/0/2012 Pratica n. FI0183841 in atti dal 04/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26722.1/2012.

- al piano interrato autorimessa pertinenziale con accesso dalla rampa condominiale di mq. 29; il bene immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 4 di Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 33 (Totale convenzionale mq. 37) e Rendita di €. 134,64. Tale classamento risulta all'Ufficio del Territorio di Firenze per effetto di Costituzione del 04/08/2011 Pratica FI0236819 in atti dal 04/08/2011 COSTITUZIONE (n. 2308.1/2011) mediante procedura



DOCFA (DM 701/94) e successiva conferma del classamento proposto del 04/0/2012 Pratica n. FI0183841 in atti dal 04/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26722.1/2012.

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 8 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 50 (Totale convenzionale mq. 61) e Rendita di €. 162,68=
- Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 4 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 33 (Totale convenzionale mq. 37) e Rendita di €. 134,64=.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità.

**3** I beni immobili di cui sopra sono pervenuti in proprietà alla società “=====”, per costruzione diretta su terreno (già rappresentato al Catasto terreni nel foglio di mappa 39, particella 482), acquistato dai signori

rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 27 maggio 2009



rep- 3481/2136, registrato a Borgo San Lorenzo in data 24 giugno 2009 al n. 1629 serie 1T e trascritto a Firenze il 25 giugno 2009 al n. 18686 re. Part..

**4** Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/F che risulta disposta: al piano terra con ingresso indipendente al piano terra dal resede esclusivo da cui si accede alla loggia prospiciente l'ingresso all'abitazione composta da locale cucina-pranzo, disimpegno, bagno-wc e camera per una superficie utile lorda di mq. 60 e una superficie utile convenzionale pari a mq. 61; al piano interrato autorimessa pertinenziale con accesso dalla rampa condominiale di mq. 33 di superficie utile lorda. Le unità immobiliari, ultimate e rese agibili nel 2011 si presentano in buono stato di manutenzione con finiture interne ed esterne di tipo medio, complete di impianti tecnologici a realizzati a norma di legge. Gli infissi esterni sono a bassa emissione in legno con persiane, quelli interni tamburati in legno il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica. L'autorimessa è dotata di porta basculante in acciaio e impianto elettrico a norma di legge.

**5** L'unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale come risulta dalla loro descrizione porzione di un più ampio complesso edilizio di recente costruzione, attualmente agibile e occupata senza contratto di locazione dalla signora ===== e per il quale il GE ne ha già disposto la liberazione.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:



1- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1- **Iscrizione Ipotecaria** del 11 settembre 2009 al n. 6311 reg. part. A garanzia di finanziamento a rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 9 settembre 2009 rep. 3991/2243 a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in P.IVA =====, per complessivi € 1.500.000,00= di cui € 750.000,00= in linea capitale;

2- **Iscrizione Ipotecaria** del 12 marzo 2014 al n. 1046 reg. part. A garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 7 marzo 2021 rep. 6829/4346a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in , P.IVA =====, per complessivi € 176.000,00= di cui € 88.000,00= in linea capitale;

3-**Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa



- Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

**8** Trattasi di porzione di immobile di tre piani fuori terra di recente costruzione. Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

**9** In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, è stato costruito con regolare Permesso di Costruire n. 54 del 22/06/2009 e reso agibile con Segnalazione di Agibilità del 05/08/2011 registrata al numero di protocollo 0010853 e che dai rilievi effettuati non sono state evidenziate difformità sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio che quello catastale.

- Certificazioni:

L'unità abitativa è provvista di Certificato di Abitabilità/Agibilità.

L'unità abitativa è provvista del previsto APE (Attestazione Prestazione Energetica).

**10** Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, si ritiene opportuno applicare il criterio di stima per “valore in base alla comparazione dei prezzi di mercato di unità di superficie utile convenzionale”. A tale proposito pare opportuno sottolineare che il criterio di stima verrà adottato in considerazione del fatto che, attualmente, il mercato immobiliare si presenta non molto dinamico anche per immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto della presente perizia di stima.

Per la valutazione degli elementi che concorrono alla determinazione dei



diversi parametri di stima vengono presi in esame i seguenti aspetti: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato.

Conclusioni estimative:

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i comodi e gli scomodi, l'attuale momento del mercato immobiliare, la zona di riferimento, le consistenze e le situazioni urbanistiche, lo stato di manutenzione dei fabbricati, il valore di ricostruzione, l'accessibilità e viabilità, la quota altimetrica e tutto quello che può concorrere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ivi compresa una comparazione dei valori commerciali d'immobili simili compra-venduti negli ultimi anni, si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$VI = Vm \times Sup. \times Ci$$

dove

VI = Valore di mercato

Vm = Valore medio per unità di superficie

Sup. = Superficie commerciale convenzionale totale

Ci = Prodotto dei coefficienti di zona e qualità

Il valore medio per unità di superficie lorda al netto delle murature perimetrali esterne come stimata dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2021 da € 1.350,00= (Euro milletrecentocinquanta/00) a € 2000,00= (Euro duemila/00) per le abitazioni.

Lotto E)



Costituito dall'appartamento censito Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 8 con annessa autorimessa pertinenziale censita Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 4, avente una Superficie lorda convenzionale commerciale, calcolata al lordo delle murature perimetrali esterne pari a mq. 77,00= (50,00 metriquadri calcolati con il metodo di integrazione grafica CAD abitativi oltre 27 metriquadri calcolati quale incremento in percentuale per il resede e autorimessa esclusivi)

Coefficiente di valutazione caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a 1,00 = (1,00 forma x 1,10 manutenzione x 0,90 locato)

Valore di Mercato dell'unità abitativa e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a €. 115.500,00= arrotondati in € 115.000,00= (Euro centoquin\*dicimila/00=);

**11** Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato, fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue:

Lotto E)

Prezzo a base d'asta per l'unità abitativa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 8 con annessa autorimessa pertinenziale censita Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 4, pari a € 104.000,00= (Euro centoquattromila/00=) arrotondato.



**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta normalmente appetibile sul mercato immobiliare:

a) trattandosi di unità abitativa con annesso resede perinenziale;

b) l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risultano occupate senza titolo e da considerare libere;

c) non vi sono terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro, ipotecarie e catastali.

**13** Trattandosi di una unità immobiliare distinta in natura come porzione di più ampio complesso immobiliare posta in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/F, si provvede a riassumere i singoli lotti come segue:

**LOTTO E)**

**Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/F: Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 8 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 50 (Totale convenzionale mq. 61) con Rendita di €. 162,68= e particella 487, subalterno 4 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 33 (Totale convenzionale mq. 37) con Rendita di €. 134,64=.**

**Valore di Mercato dell'unità abitativa e annesso pertinenziali oggetto**





delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 115.000,00=

(Euro centoquindicimila/00=); Prezzo a base d'asta pari a € 104.000,00=

(Euro centoquattromila/00=) arrotondato. L'unità immobiliare è da

considerare libera.



**LOTTO F)**

**1** Trattasi di appezzamento di terreno posto in località Santa Maria a Vezzano, censito al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39 particella 480,

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39,,:  
480-seminativo arb.to, classe 3, superficie mq. 2350, R.D. € 10,32, R.A. € 7,28  
Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella mappa catastale regolarmente censita non risultano difformità.

**3** I beni immobili di cui sopra sono pervenuti in proprietà alla società “=====”, per costruzione diretta su terreno (già rappresentato al Catasto terreni nel foglio di mappa 39, particella 482), acquistato dai signori

con atto a  
rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 27 maggio 2009  
rep- 3481/2136, registrato a Borgo San Lorenzo in data 24 giugno 2009 al n.  
1629 serie 1T e trascritto a Firenze il 25 giugno 2009 al n. 18686 re. Part..

**4** L'appezzamento di terreno è già stato oggetto di opere di



urbanizzazione completamente realizzate, in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico ricadendo in zona AER 27/2b e 27/2c: Area di Espansione residenziale, rispettivamente: per mq. 550 ad area a parcheggio pubblico e per mq. 1.600 a verde pubblico. Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

**5** Per i beni immobili sopra descritti, già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico nell'ambito dell'Area di Espansione Residenziale, scheda attuativa n. 27/2, nonché delle aree da destinarsi a Parcheggio Pubblico e Verde Attrezzato di cui alle schede 27/2b e 27/2c in attuazione di quanto stabilito nella Convenzione per il Piano Attuativo in località Vagliano a rogito Notaio Silvia Berretti, in Borgo San Lorenzo Eep. n. 3452 Raccolta n. 1874 del 16 ottobre 2008.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:

1- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

**7** Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1- **Iscrizione Ipotecaria** del 11 settembre 2009 al n. 6311 reg. part. A



garanzia di finanziamento a rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 9 settembre 2009 rep. 3991/2243 a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in \_\_\_\_\_, P.IVA =====, per complessivi € 1.500.000,00= di cui € 750.000,00= in linea capitale;

**2-Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

**8** Per i beni immobili facenti parte del presente Lotto F), già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico non risulta avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale. Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

**9** Per i beni immobili facenti parte del presente Lotto F), già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico e dai rilevati effettuati non sono state evidenziate difformità sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio che quello catastale.

**10** Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, trattandosi di bene immobile già stato oggetto di opere di urbanizzazione



completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico e risulta non avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale tuttavia si ritiene di non dover procedere ad ulteriori valutazioni.

**11** Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato, fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue: nessuna valutazione.

Lotto F)

Appezamento di terreno posto in località Santa Maria a Vezzano, Prezzo a base d'asta per i beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39,:

480-seminativo arb.to, classe 3, superficie mq. 2350, R.D. €10,32, R.A. € 7,28

Nessuna Valutazione

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio non si presenta proponibile sul mercato immobiliare:

**13** Per i beni immobili facenti parte del presente Lotto F), censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39,:

480-seminativo arb.to, classe 3, superficie mq. 2350, R.D. €10,32, R.A. € 7,28

già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico

non risulta avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale.

**LOTTO F)**





**Appezamento di terreno posto in località Santa Maria a Vezzano, censito al**

**Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39,:**

**480-seminativo arb.to, classe 3, superficie mq. 2350, R.D. €10,32, R.A. € 7,28**

**Valore di Mercato: nessuna valutazione**



**LOTTO G)**

**1** Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno, beni immobili posti in località Zufolana via Zufolana e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83 particelle 761-762-764. Le particelle catastali sopra elencate risultano occupate da opere di urbanizzazione quali: parcheggio pubblico (n. 4 posti auto), verde pubblico e viabilità comunale (via Zufolana).

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83,:
- 761-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 58, R.D. € 0,16, R.A. € 0,09
- 762-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 341, R.D. € 0,97, R.A. € 0,53
- 764-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 12, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02

Dal confronto tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica nella planimetria catastale regolarmente censita non risultano difformità.

**3** I beni immobili di cui sopra sono pervenuti in proprietà alla società “=====”, in forza di atto di fusione della “

a rogito

Notaio Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 17 settembre 1990 rep. 79034/8558, registrato a Firenze in data 21 settembre 1990 al n. 6508 e trascritto a Firenze in data 21 settembre 1990 al n. 16157 reg, part..

**4** Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno, beni immobili posti



in località Zufolana, via Zufolana . Le particelle catastali sopra elencate risultano occupate da opere di urbanizzazione quali: parcheggio pubblico (n. 4 posti auto), verde pubblico e viabilità comunale (via Zufolana).. il tutto come meglio rappresentato nell'allegata documentazione fotografica.

**5** Per i beni immobili sopra descritti, già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico risulta avviato il previsto procedimento per l'ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale come da comunicazione del 24/02/2022 protocollo n. 2622 notificata in data 28/02/2022.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:

1- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

**7** Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-**Ipoteca giudiziale** in data 28 ottobre 2020 al n. 6638 reg. part., derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21 ottobre 2020 rep. 4155, a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA



00643760481, contro la società “=====” con sede in

, P.IVA =====, per complessivi € 500.000,00= di cui € 500.000,00= in linea capitale.

**2-Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

**8** Per i beni immobili facenti parte del presente Lotto G), già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico risulta avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale come da comunicazione del 24/02/2022 protocollo n. 2622 notificata in data 28/02/2022.

**9** Per i beni immobili facenti parte del presente Lotto G), già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico risulta avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale come da comunicazione del 24/02/2022 protocollo n. 2622 notificata in data 28/02/2022.

**10** Dovendo procedere alla valutazione degli immobili in oggetto per essere compra-venduti tutti od in parte, frazionati o per l'intero corpo, trattandosi di bene immobile già stato oggetto di opere di urbanizzazione completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente



strumento urbanistico e risulta avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale come da comunicazione del 24/02/2022 protocollo n. 2622 notificata in data 28/02/2022. si ritiene di non dover procedere ad ulteriori valutazioni.

**11** Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di mercato precedentemente stimato, fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue: nessuna valutazione.

Lotto G)

Prezzo a base d'asta per i beni immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83,:

761-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 58, R.D. € 0,16, R.A. € 0,09

762-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 341, R.D. € 0,97, R.A. € 0,53

764-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 12, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio non si presenta proponibile sul mercato immobiliare:

**13** Per i beni immobili facenti parte del presente Lotto G), censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83,:

761-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 58, R.D. € 0,16, R.A. € 0,09

762-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 341, R.D. € 0,97, R.A. € 0,53

764-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 12, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02

già stati oggetto di opere di urbanizzazione primaria completamente realizzate in applicazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico



risulta avviato il previsto procedimento per: ACQUISIZIONE AREE DI PROPRIETA' da parte dell'Amministrazione Comunale come da comunicazione del 24/02/2022 protocollo n. 2622 notificata in data 28/02/2022.

**LOTTO G)**

**Appezamento di terreno posto in VICCHIO (FI) località ZUFOLANA via ZUFOLANA s.n.c. Censito al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83,;**

**761-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 58, R.D. € 0,16, R.A. € 0,09**

**762-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 341, R.D. € 0,97, R.A. € 0,53**

**764-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 12, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02**

**Valore di Mercato: nessuna valutazione**



**LOTTO H)**

**1** Beni immobili, appezzamenti di terreno, posti in località Mulinuccio e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 85 particelle 462-864-877-940. Le particelle catastali sopra elencate corrispondono ad appezzamenti di terreno che risultano in stato di abbandono con zone interessate da opere di urbanizzazione abusive quali: area a parcheggio e tratto stradale interdette al passaggio a causa di importanti cedimenti e frane.

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Appezzamento di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 85, particelle:

462 – qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 310, RD € 0,21, RA € 0,05;

864 – qualità bosco alto, classe 2, superficie mq. 4151, RD €18,22 RA €13,93;

877 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 301, RD € 1,87, RA € 1,40;

940 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 736, RD € 4,56, RA € 3,42;

Il tutto come da visure catastali ventennali allegate.

**3** I beni immobili di cui sopra per quanto riguarda le particelle **462-864-877** sono pervenuti alla società “=====”, dalla signora

con atto di compravendita a rogito Notaio Silvia Berretti di Carmignano in data 22 ottobre 2004 rep. 691/219, registrato a

Prato il 27 ottobre 2004 al n. 7403 e trascritto a Firenze il 28 ottobre 2004 al n. 26612 reg. part.; e la particella **940** per acquisto fattone dalla signora

con atto di compravendita a rogito Notaio Silvia Berretti di Borgo San Lorenzo in data 6 ottobre 2015 rep. 7721/5037, registrato a Borgo San Lorenzo il 13 ottobre 2015 al n. 1898 serie T1 e trascritto a Firenze il 13 ottobre 2015 al n. 4612 reg. part..

**4** Beni immobili, appezzamenti di terreno, posti in località Mulinuccio e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio. Le particelle catastali sopra elencate corrispondono ad appezzamenti di terreno che risultano in stato di abbandono (particella 864) con zone interessate da opere di urbanizzazione abusive quali: area a parcheggio e (particella 877-940) interdette al passaggio a causa di importanti cedimenti o frane e tratto stradale (particella 462).

L'appezzamento di terreno ha la seguente consistenza:

Particella	Qualità	Consistenza mq.	Reddito Dominicale	Redditi Agricolo
<b>462</b>	Bosco alto	310	0,21	0,05
<b>864</b>	Bosco alto	4.151	18,22	13,93
<b>877</b>	Seminativo	301	1,87	1,40
<b>940</b>	Seminativo	736	4,56	3,42
<b>TOTALE</b>		<b>5.498</b>	<b>24,86</b>	<b>18,80</b>

**5** Gli appezzamenti di terreno, posti in località Mulinuccio e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio. Le particelle catastali sopra elencate corrispondono ad appezzamenti di terreno che risultano in

stato di abbandono (particella 864) dove il bosco è già stato tagliato e non reimpiantato, altre zone interessate da opere di urbanizzazione abusive quali: area a parcheggio ad eventuale uso pubblico (particella 877) e viabilità rurale (particella 940) entrambe interdette al passaggio a causa di importanti cedimenti e frane, la restante area risulta destinata al tratto stradale (particella 462) della viabilità di accesso relativa al complesso immobiliare Piano di recupero in zona B0 (“conservazione edilizia”) e, intervento che risulta completato.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:

**1-Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

**2- Gravami di natura condominiale:** nessuno.

**7** Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

**1-Ipoteca giudiziale** in data 28 ottobre 2020 al n. 6638 reg. part., derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21 ottobre 2020 rep. 4155, a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in



, P.IVA =====, per complessivi € 500.000,00= di cui € 500.000,00= in linea capitale

**2-Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

**8** Trattasi di appezzamento di terreno non tenuto a coltura e in parte utilizzato come deposito attrezzature da cantiere edile. Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

**9** In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che l'appezzamento di terreno, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta marginalmente interessato dal Piano di recupero in zona B0 (“conservazione edilizia”) Il Monte, intervento che risulta completato.

Certificazioni: Non previste

Il bene immobile oggetto della presente relazione di ctu, può essere posto all'asta nelle condizioni in cui si trova e trattandosi di immobile in via di trasformazione è soggetto ad IVA, e in virtù del principio di alternatività IVA/Registro si ritiene l'imposta di registro debba essere applicata nella misura fissa.

**10** Dovendo procedere alla valutazione dell'appezzamento di terreno in oggetto per essere compra-venduto nello stato di fatto in cui si trova e cioè in conseguenza della realizzazione delle previsioni urbanistiche tuttora vigenti è possibile determinare il probabile valore dell'area adiacente



al complesso immobiliare oggetto di Piano di recupero in zona B0 (conservazione edilizia) "Il Monte", intervento edilizio che risulta completato, ma che comunque potrebbe acquisendo l'area in questione, migliorare il proprio stato di fatto. Anche in questo caso, per la valutazione vengono considerati gli elementi che normalmente concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima che vengono presi in esame quali: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato, mentre si considerano le caratteristiche geomorfologiche dell'area, delle strutture realizzate, nonché delle eventuali particolari difficoltà realizzative o di accesso. Diversamente le opere di consolidamento e risanamento, difficilmente quantificabili in via preventiva, dell'area sottoposte a frana e dissesto protrebbero azzerarne del tutto il valore.

Conclusioni estimative:

Considerati i valori di acquisto delle due particelle: oqnato a € 50,00= per la particella 462 ed € 300,00= per la particella 877 (ex 800), confrontati altresì i valori medi agricoli si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$Va = Iv \times Vm \times Ct$$

dove	Va	=	Valore dell'area
	Iv	=	Incremento medio valore agricolo OMI
	Vm	=	Valore medio di stima
	Ct	=	Consistenza totale

Si rende necessario stimare il probabile valore dell'area confrontando

i Valori Medi Agricoli degli anni 2005 e 2019 per la Provincia di Firenze nel comune di Vicchio, per ricavarne un indice d'incremento pari al 15%. Il valore medio di stima viene poi calcolato aggiornando il prezzo di vendita dichiarato all'acquisto pari a € 1,00= per mq. di superficie agricola di qualità: Sincolto produttivo.

Lotto H)

Costituito da:

Beni immobili, appezzamenti di terreno, posti in località Mulinuccio e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 85 particelle 462-864-877-940; per complessivi mq. 5.498=

Valore di Stima dell'appezzamento di terreno inserito in Area di Espansione Turistica oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio determinato secondo il prospetto che segue:

$$Va = Iv \times Vm \times Ct$$

Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 6.322,70= arrotondati in € 6.500,00= (Euro seimilacinquecento/00=);

**VALORE DI STIMA PARI A € 6.500,00=**

**(Euro seimilacinquecento/00=)**

11 Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di stima complessivo precedentemente stimato. fissando il prezzo a base d'asta del

singolo Lotto come segue:

Lotto H)

Prezzo a base d'asta per Appezzamento di terreno censito al catasto



terreni del Comune di Vicchio nel foglio 85, particelle:

462 – qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 310, RD € 0,21, RA € 0,05;

864 – qualità bosco alto, classe 2, superficie mq. 4151, RD €18,22 RA €13,93;

877 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 301, RD € 1,87, RA € 1,40;

940 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 736, RD € 4,56, RA € 3,42;

pari a € 6.000,00= (Euro seimila/00) arrotondato;

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta non particolarmente appetibile sul mercato immobiliare:

a) trattandosi di singole particelle di terreno potrebbero essere trasferite singolarmente ma ai fini della presente stima si considerano nel loro insieme;

b) l' unità immobiliare oggetto del pignoramento immobiliare sono utilizzate/tenute a disposizione dalla legittima intestataria tramite il Custode nominato;

c) non vi sono ulteriori terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti ad IVA oltre alle correnti imposte, ipotecarie e catastali.

**13** Trattandosi di beni immobili distinti in natura (particelle) appezzamenti di terreno, posti in località Mulinuccio e censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 85 particelle 462-864-877-940; per complessivi mq. 5.498= posti inadienza al complesso immobiliare oggetto di Piano di recupero in zona B0 (conservazione edilizia) "Il Monte". Intervento edilizio che risulta completato, ma che comunque potrebbe acquisendo l'area in questione, migliorare il proprio stato di fatto, si definisce



il lotto, come segue:

**LOTTO H)**

**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di**

**Vicchio nel foglio 85, particelle:**

**462 – qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 310, RD € 0,21, RA € 0,05;**

**864 – qualità bosco alto, classe 2, superficie mq. 4151, RD €18,22 RA €13,93;**

**877 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 301, RD € 1,87, RA € 1,40;**

**940 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 736, RD € 4,56, RA € 3,42;**

**Valore degli appezzamenti di terreno oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 6.500,00= (Euro seimilacinquecento/00=); Prezzo a base d'asta pari a pari a € 6.000,00= (Euro seimila/00). I beni immobili sono a disposizione della legittima proprietaria e affidati al custode lagale.**



**LOTTO I)**

**1** Beni immobili posti località Vecciano-Paterno e Gattaia, censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio rispettivamente nel foglio di mappa 79 particella 210, foglio di mappa 90 particella 57, in località Gattaia nel foglio di mappa 41 particella 551 e in località Villore nel foglio di mappa 68 particella 232. Le particelle catastali sopra elencate corrispondono ad appezzamenti di terreno non contigui che risultano in stato di abbandono in zone a destinazione agricola e non interessate da opere di urbanizzazione.

**2** I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/04/2021 registrato al n. F/0/2058 e trascritto in data 19/05/2021 al numero RP. 15135 a favore del Banco Fiorentino-Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo- Società Cooperativa:

- Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 79, particella:  
210–qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq.32140, RD €9,97, RA €4,89;
- Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 90, particella:  
57 –qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 6370, RD €1,97, RA €0,99;
- Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 41 , particella:  
551 –qualità seminativo arb., classe 2, superficie mq. 37, RD€0,16, RA €0,11;
- Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 68, particella:  
232 -qualità pascolo, classe 2, superficie mq. 3.900, RD € 1,21, RA € 0,81;

Il tutto come da visure catastali ventennali allegate.

**3** I beni immobili di cui sopra per quanto riguarda le particelle 210 del foglio 79 e 57 del foglio 90 sono pervenuti alla società “=====”, in forza di atto di fusione della

a rogito Notaio

Giancarlo Sanfelice di Firenze in data 17 settembre 1990 rep. 79034/8558, registrato a Firenze in data 21 settembre 1990 al n. 6508 e trascritto a Firenze in data 21 settembre 1990 al n. 16157 reg, part..

Per quanto riguarda la particella 551 del foglio 41, per acquisto fattone dai signori

( con atto a rogito Notaio Giancarlo Sanfelice in data 10 maggio 1994 re. 85,035, trascritto in data 25 maggio 1994 al n. 8869 reg. part..

Per quanto riguarda la particella 232 (già particella 227, già particella 7) per acquisto fattone dai signori

on atto a rogito notaio Giancarlo Sanfelice in data 29 giugno 1993 re. 83703, trascritto in data 14 luglio 1993 al n. 10233 reg. part. Ed rettifica in data 23 luglio 1993 aal n. 10831 reg. part..

**4** Beni immobili, appezzamenti di terreno, posti in località Vecchiano, Paterno, Gattaia e Villore censiti al Catasto terreni del Comune di Vicchio.



I quattro appezzamenti di terreno hanno la seguente consistenza:

Particella	Qualità	Consistenza mq.	Reddito Dominicale	Redditi Agricolo
210	Bosco ceduo	32.140	9,97	4,89
57	Bosco ceduo	6370	1,97	0,99
551	Seminativo arborato	37	0,16	0,11
232	Pascolo	3900	1,21	0,81

**5** Gli appezzamenti di terreno, posti in località Vecciano, Paterno e Villore sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Vicchio. Le particelle catastali sopra elencate in località Vecciano-Paterno, corrispondono ad appezzamenti di terreno acivi che risultano in stato di abbandono, provi di alberature, ubicati in zone a destinazione agricola e non interessate da opere di urbanizzazione e di difficile accesso; quella in località Gattaia corrisponde ad un piccolo terreno pianeggiante a margine del vicino centro abitato con accesso carrabile: quella in località Villore corrisponde ad un appezzamento di terreno di forma irregolare acivo, in stato di abbandono con accesso diretto dalla pubblica viabilità.

**6** Il bene immobile risulta gravato dai seguenti vincoli o oneri anche a carattere condominiale sulla base della documentazione prodotta:

1- **Atto di intervento** – Agenzia delle Entrate – Riscossione, con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar n.14 CF. e P.IVA 13756881002 Agente della Riscossione per la Regione Toscana contro ===== in liquidazione CF. ===== della complessiva somma di € 85.569,34=.

2- Gravami di natura condominiale: nessuno.

7 Il bene immobile risulta provvisoriamente gravato dai seguenti vincoli od oneri anche a carattere condominiale che risultano a carico della procedura:

1-**Ipoteca giudiziale** in data 28 ottobre 2020 al n. 6638 reg. part., derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 21 ottobre 2020 rep. 4155, a favore di “ Banca del Mugello – Credito Cooperativo – Società Cooperativa”, con sede in Firenzuola, P.IVA 00643760481, contro la società “=====” con sede in

P.IVA =====, per complessivi € 500.000,00= di cui € 500.000,00= in linea capitale

2-**Pignoramento immobiliare** trascritto in data 19/maggio 2021 al n. 15135 Reg. Part., a favore del Banco Fiorentino – Mugello Impruneta Signa – Credito Cooperativo già citato e contro la società “=====” in liquidazione.

8 Trattasi di appezzamenti di terreno non tenuti a coltura e in stato di abbandono. Non risultano spese straordinarie da sostenere o importi condominiali non pagati con eventuali relativi procedimenti giudiziari;

9 In conformità al disposto dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 si è proceduto a verificare che gli appezzamenti di terreno, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risultano in zona agricola non interessati da previsioni urbanistiche attuative. Per quanto potuto accertare mediante rilevazioni satellitari e sovrapposizione con il sistema territoriale di riferimento geografico, per l'esatta delimitazione della particella che identifica l'appezzamento di terreno in località Villore (FG. 68



P.lla 232), necessiterebbe una verifica topografica strumentale al fine di accertare eventuali sconfinamenti da parte di fondi fitinimi.

Certificazioni: Non previste

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni ad uso residenziale di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro, ipotecarie e catastali.

**10** Dovendo procedere alla valutazione degli appezzamenti di terreno in oggetto per essere compra-venduti nello stato di fatto in cui si trovano e cioè in assenza di previsioni urbanistiche tuttora vigenti è possibile determinare il probabile valore dell'area. Anche in questo caso, per la valutazione vengono considerati gli elementi che normalmente concorrono alla determinazione dei diversi parametri di stima che vengono presi in esame quali: la zona di ubicazione, l'esposizione e la panoramicità, la vicinanza alle infrastrutture e servizi territoriali, la vicinanza al centro abitato del capoluogo e alla zona industriale e l'effettiva appetibilità di mercato, mentre si considerano le caratteristiche geomorfologiche dell'area, delle strutture realizzate, nonché delle eventuali particolari difficoltà realizzative o di accesso.

Conclusioni estimative:

Considerati i valori dei successivi acquisti di terreno operati dalla società, confrontati altresì i valori medi agricoli si calcolano i seguenti valori di stima secondo la seguente espressione:

$$V_a = V_m \times C_t$$

dove Va = Valore dell'area  
Vm = Valore medio agricolo OMI  
Ct = Consistenza totale

Si rende necessario stimare il probabile valore dell'area confrontando i Valori Medi Agricoli degli anni per la Provincia di Firenze nel Comune di Vicchio, il valore medio di stima viene stimato in:

€ 0,25= per mq. di superficie agricola di qualità: incolto produttivo;

€ 30,00= per mq. di superficie agricola di qualità: incolto produttivo ad uso posto auto in prossimità di centro anitato;

€ 1,00= per mq. di superficie agricola di qualità: incolto produttivo, con accesso dalla pubblica viabilità .

Lotto I)

Costituito da:

Beni immobili, appezzamenti di terreno, posti in località Vecciano e Paterno e censiti:

1) al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 79 particella 210, per complessivi mq. 32.140=

2) al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 90 particella 57, per complessivi mq. 6.370=

3) al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 41 particella 551, per complessivi mq. 37=

4) al Catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 68 particella 232, per complessivi mq. 3.900=

Valore di Stima dell'appezzamento di terreno inserito in Area di Agricola oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio



determinato secondo il prospetto che segue:

$$Va = Vm \times Ct$$

- 1) Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a € 8.032,00= arrotondati in € 8.000,00= (Euro ottomila/00=);
- 2) Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a € 1.592,50= arrotondati in € 1.600,00= (Euro milleseicento/00=);
- 3) Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a € 1.100,00= arrotondati in € 1.100,00= (Euro millecento/00=);
- 4) Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a € 3.900,00= arrotondati in € 3.900,00= (Euro tremilanovecento/00=).

**11** Dovendo procedere alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno apportare una riduzione del 10% circa del valore di stima complessivo precedentemente stimato. fissando il prezzo a base d'asta del singolo Lotto come segue:

Lotto I.1)

Prezzo a base d'asta per: Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 79, particella:

210–qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq.32140, RD €9,97, RA €4,89;

Determinato in € 7.200,00= (Euro settemiladuecento/00=)

Lotto I.2)

Prezzo a base d'asta per: Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 90, particella:

57 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 6370, RD €1,97, RA €0,99;

Determinato in € 1.450,00= (Euro millequattrocentocinquanta/00=)



Lotto I.3)

Prezzo a base d'asta per: Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 41, particella:

551 -qualità seminativo arb., classe 2, superficie mq. 37, RD€0,016, RA €0,011;

Determinato in € 1.000,00= (Euro mille/00=)

Lotto I.4)

Prezzo a base d'asta per Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 68, particella:

232 -qualità pascolo, classe 2, superficie mq. 3.900, RD € 1,21, RA € 0,81;

Determinato in € 3.500,00= (Euro tremilacinquecento/00=)

**12** Il bene oggetto della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio si presenta non particolarmente appetibile sul mercato immobiliare:

a) trattandosi di singole particelle di terreno potrebbero essere trasferite singolarmente o nel loro insieme;

b) I beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare sono utilizzate/tenute a disposizione dalla legittima intestataria tramite il Custode nominato;

c) non vi sono ulteriori terreni agricoli di pertinenza.

Ai fini dell'applicazione dell'imposte relative al passaggio di proprietà dei beni oggetto della presente si precisa che trattandosi di beni a uso agricolo di proprietà di società, gli stessi andranno sottoposti alle correnti imposte di registro, ipotecarie e catastali.

**13** Trattandosi di beni immobili distinti in natura (particelle) appezzamenti di terreno, posti in località Vecciano, Paterno e Villore:

Lotto I.1)

Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di  
Vicchio nel foglio 79, particella:  
210–qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq.32140, RD €9,97, RA €4,89;  
Lotto I.2)

Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di  
Vicchio nel foglio 90, particella:  
57 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 6370, RD €1,97, RA €0,99;  
Lotto I.3)

Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di  
Vicchio nel foglio 41, particella:  
551 –qualità seminativo arb., classe 2, superficie mq. 37, RD€0,16, RA €0,11;  
Lotto I.4)

Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di  
Vicchio nel foglio 68, particella:  
232 -qualità pascolo, classe 2, superficie mq. 3.900, RD € 1,21, RA € 0,81;  
si definisce il lotto, come segue:

**LOTTO I)**

**Lotto I.1)**

**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di  
Vicchio nel foglio 79, particella:  
210–qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq.32140, RD €9,97, RA €4,89;  
Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 8.032,00=arrotondati  
in € 8.000,00= (Euro ottomila/00=); Prezzo a base d'asta Determinato in €  
7.200,00= (Euro settemiladuecento/00=)**

**Lotto I.2)**



**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di**

**Vicchio nel foglio 90, particella:**

**57 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 6370, RD €1,97, RA €0,99;**

**Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 1.592,50=  
arrotondati in € 1.600,00= (Euro milaseicento/00=); Prezzo a base d'asta**

**Determinato in € 1.450,00= (Euro millequattrocentocinquanta/00=).**

**Lotto I.3)**

**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di**

**Vicchio nel foglio 41, particella:**

**551 –qualità seminativo arb.to., classe 2, sup.cie mq. 37, RD€0,16, RA €0,11;**

**Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 1.100,00=  
arrotondati in € 1.100,00= (Euro millecento/00=); Prezzo a base d'asta**

**Determinato in € 1.000,00= (Euro mille/00=).**

**Lotto I.4)**

**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di**

**Vicchio nel foglio 68, particella:**

**232 -qualità pascolo, classe 2, superficie mq. 3.900, RD € 1,21, RA € 0,81;**

**Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a € 3.90 0,00=  
arrotondati in € 3.900,00=(Euro tremilanovecento/00=); Prezzo a base**

**d'asta Determinato in € 3.500,00= (Euro tremilacinquecento/00=**

**I beni immobile sono a disposizione della legittima proprietaria e affidato al  
custode lagale.**

**Conclusioni:**

**In conformità al mandato ricevuto il sottoscritto ctu ha provveduto, nel  
rispetto delle modalità e procedure indicate, ad effettuare i prescritti**



sopralluoghi procedendo ad individuare la conformazione, lo stato e la consistenza dei singoli lotti. Ai fini dell'espletamento del mandato si riassume, quanto segue:

**LOTTO A)**

**Costituito da: complesso immobiliare in corso di costruzione in via di Campobello, censiti al catasto fabbricati del Comune di Londa nel foglio 23, particella 853 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e dal subalterno 10 (area urbana di mq. 8863); il tutto originato a seguito del frazionamento del 13 ottobre 1999 n. 2347,1/1999.;**

- **Appezzamento di terreno censiti al catasto terreni del Comune di Londa nel foglio 23, particelle:**

**133 – qualità prato, classe 3, superficie mq. 35, RD € 0,03, RA € 0,03;**

**379 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 15, RD € 0,01, RA € 0,01;**

**382 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 55, RD € 0,13, RA € 0,11;**

**471 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 550, RD € 1,28, RA € 1,14;**

**472 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 310, RD € 0,72, RA € 0,64;**

**473 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 750, RD € 1,74, RA € 1,55;**

**903 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup.mq. 1048, RD € 2,44,RA € 2,16;**

**794 - qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 400, RD € 0,93, RA € 0,93.**

**Valore del complesso immobiliare e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 868.000,00= (Euro ottocentosessantottomila/00=)arrotondato. Prezzo a base d'asta pari a € 781.000,00= (Euro settecentottantunomila/00) arrotondato. Il complesso immobiliare è cantierizzato disposizione della legittima proprietaria e affidato al custode lagale.**



**LOTTO B)**

Eliminato dal presente procedimento perchè erroneamente indicato di di proprietà della società "===== " per carenza volture.

**LOTTO C)**

Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 105, particelle:

106 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 380, RD € 0,18, RA € 0,08;

124 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 85, RD € 0,04, RA € 0,02;

125 – qualità pascolo arb, classe 2, superficie mq. 5, RD € 0,01, RA € 0,012;

127 – qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq. 7, RD € ,02, RA € 0,02;

180 - qualità seminativo , classe 3, sup. mq. 361, RD € 1,21, RA € 1,21;

181 - qualità seminativo, classe 3, sup. mq. 1069, RD € 4,69, RA € 3,59;

183 -qualità seminativo arb.to, classe 3, sup. mq.3120, RD €10,64, RA €8,06;

Valore del complesso immobiliare e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 60.000,00= (Euro sessantamila/00=); Prezzo a base d'asta pari a € 54.000,00= (Euro cinquantaquattromila/00). Il bene immobile è a disposizione della legittima proprietaria e affidato al custode lagale.

**LOTTO D)**

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/G: Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 9 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 60 (Totale convenzionale mq. 70) con Rendita di €. 162,68=



e particella 487, subalterno 3 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 29 (Totale convenzionale mq. 33) con Rendita di €. 118,32=.

Valore di Mercato dell'unità abitativa e annesso pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 113.000,00= (Euro centotredicimila/00=); Prezzo a base d'asta pari a € 101.000,00= (Euro centounoemila/00). L'unità immobiliare è in occupata e condotta in locazione fino al 28/02/2026.

#### LOTTO E)

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo porzione di più ampio complesso immobiliare a schiera con annessa autorimessa al piano interrato, posto in VICCHIO (FI) località VEZZANO via SANTA MARIA A VEZZANO n.c. 154/F: Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39, particella 487, subalterno 8 di Categoria A/2, Calasse 3, Consistenza mq. 50 (Totale convenzionale mq. 61) con Rendita di €. 162,68= e particella 487, subalterno 4 di Categoria C/6, Calasse 4, Consistenza mq. 33 (Totale convenzionale mq. 37) con Rendita di €. 134,64=.

Valore di Mercato dell'unità abitativa e annesso pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 115.000,00= (Euro centoquindicimila/00=); Prezzo a base d'asta pari a € 104.000,00= (Euro centoquattromila/00=) arrotondato. L'unità immobiliare è da considerare libera.

#### LOTTO F)

Appezamento di terreno posto in località Santa Maria a Vezzano, censito al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 39,; 480-seminativo arb.to, classe 3, superficie mq. 2350, R.D. €10,32, R.A. € 7,28



**Valore di Mercato: nessuna valutazione**

**LOTTO G)**

**Appezamento di terreno posto in VICCHIO (FI) località ZUFOLANA via ZUFOLANA s.n.c. Censito al Catasto Terreni del Comune di Vicchio nel foglio di mappa 83,:**

**761-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 58, R.D. € 0,16, R.A. € 0,09**

**762-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 341, R.D. € 0,97, R.A. € 0,53**

**764-qualità prato arb.to, classe 1, superficie mq. 12, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02**

**Valore di Mercato: nessuna valutazione**

**LOTTO H)**

**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 85, particelle:**

**462 – qualità bosco alto, classe 3, superficie mq. 310, RD € 0,21, RA € 0,05;**

**864 – qualità bosco alto, classe 2, superficie mq. 4151, RD €18,22 RA €13,93;**

**877 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 301, RD € 1,87, RA € 1,40;**

**940 – qualità seminativo, classe 1, superficie mq. 736, RD € 4,56, RA € 3,42;**

**Valore del complesso immobiliare e annessi pertinenziali oggetto delle presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, pari a € 6.500,00= (Euro seimilacinquecento/00=); Prezzo a base d'asta pari a pari a € 6.000,00= (Euro seimila/00). Il bene immobile è a disposizione della legittima proprietaria e affidato al custode lagale.**

**LOTTO I)**

**Lotto I.1)**

**Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 79, particella:**



210–qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq.32140, RD €9,97, RA €4,89;

Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 8.032,00=arrotondati in € 8.000,00= (Euro ottomila/00=); Prezzo a base d'asta Determinato in € 7.200,00= (Euro settemiladuecento/00=)

Lotto I.2)

Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 90, particella:

57 – qualità bosco ceduo, classe 4, superficie mq. 6370, RD €1,97, RA €0,99;

Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 1.592,50=arrotondati in € 1.600,00= (Euro milaseicento/00=); Prezzo a base d'asta Determinato in € 1.450,00= (Euro millequattrocentocinquanta/00=).

Lotto I.3)

Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 41, particella:

551 –qualità seminativo arb.to., classe 2, sup.cie mq. 37, RD€0,16, RA €0,11;

Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a €. 1.100,00=arrotondati in € 1.100,00= (Euro millecento/00=); Prezzo a base d'asta Determinato in € 1.000,00= (Euro mille/00=).

Lotto I.4)

Appezzamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Vicchio nel foglio 68, particella:

232 -qualità pascolo, classe 2, superficie mq. 3.900, RD € 1,21, RA € 0,81;

Valore stimato dell'appezzamento di terreno pari a € 3.900,00=arrotondati in € 3.900,00=(Euro tremilanovecento/00=); Prezzo a base d'asta Determinato in € 3.500,00= (Euro tremilacinquecento/00=



**I beni immobiliare sono a disposizione della legittima proprietaria e affidato al custode lagale.**



Avendo espletato il mandato ricevuto rassegno la presente relazione di consulenza tecnica e resto a disposizione per eventuali ulteriori adempimenti che fossero ritenuti necessari.



Firenze, 13/06/23



In fede Il consulente tecnico d'ufficio

(Arch. Alessandro Grazzini)

NS.RF.CTU/esim – 141/2021-integrata/EPURATA

