

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
DELLE IMPRESE E FALLIMENTI
QUINTA SEZIONE CIVILE

^^^

Perizia del C.T.U. Dottore in Ingegneria Santacroce Emanuele iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n. 4329/13 e consulente tecnico del Tribunale di Firenze iscritto al n. 7192, sezione Geometri, con studio in Firenze, Via G. Boccaccio n. 78, inerente la procedura fallimentare iscritta al R.F.

^^^

IDENTIFICAZIONE DEI BENI
OGGETTO DI STIMA

I beni soggetti a fallimento immobiliare sono formati da numero sette autorimesse ad uso privato in piena proprietà esclusiva (di cui ai Lotti N. 1-2-3-4-5-6-7) e da terreni (di cui al successivo Lotto N. 8), così descritti:

- A- in parte resedi di terreni in proprietà per la quota di 17142/1000000 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no in categoria F/1, area urbana);
- B- in parte terreni in proprietà esclusiva quota 1/1;
- C- in parte terreni in proprietà per la quota di 98165/100000;
- D- in parte terreni in proprietà per la quota di 17142/1000000.

Tutti i terreni indicati lettere "B-C-D" sono censiti al Catasto Terreni ed i resedi di terreni aree urbane indicati con lettera "A" sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo F.no e sono ubicati in Comune di Montelupo F.no nel complesso edilizio denominato "Villa Antinoro" con accesso dalla Via Tosco Romagnola Nord n. 10, attraverso un tratto di strada che si diparte dalla statale Tosco Romagnola e che prosegue fino al secondo tornante di accesso alla "Villa Antinoro", strada questa di proprietà di terzi e sulla quale esiste servitù attiva di passo pedonale e carrabile anche con mezzi pesanti, costituita e regolata con atto autentico del Notaio Orlando Marianna di Vinci in data 11/06/1997, rep. N. 127196, registrato all'Ufficio del registro di Empoli in data 27/06/1997 al n. 366 e trascritto alla conservatoria di Firenze in data 1/07/1997 al R.P. n. 11650.

^^^

DESCRIZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI
OGGETTO DI STIMA

In primis per tutti i sette Lotti distinti ai numeri N. 1-2-3-4-5-6-7 si precisa e si evidenzia quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-a- ogni locale ad uso autorimessa privata fa parte di un edificio posto al piano seminterrato con accesso attraverso una strada che si diparte sulla destra dal viale che conduce alla "Villa Antinoro", in particolare hanno accesso dalla Via Tosco Romagnola Nord n. 10 attraverso un tratto di strada che si diparte dalla statale Tosco Romagnola e che prosegue fino al secondo tornante di accesso alla Villa Antinoro, strada questa di proprietà di terzi e sulla quale esiste servitù attiva di passo pedonale e carrabile anche con mezzi pesanti, costituita e regolata con atto autentico del Notaio Orlando Marianna di Vinci in data 11/06/1997, rep. N. 127196, registrato all'Ufficio del Registro di Empoli in data 27/06/1997 al n. 366 e trascritto alla conservatoria di Firenze in data 1/07/1997 al R.P. n. 11650;

-b- si precisa che con atto unilaterale d'obbligo per imposizione di vincolo pertinenziale ex legge 122/89 ai rogiti notaio Renzo Chiavistelli del 1/02/2005, rep. n. 318127 registrato a Firenze in data 4/02/2005 al n. 443, serie 2, trascritto alla conservatoria di Firenze in data 23/02/2006 al R.P. n. 4326 ogni autorimessa era sottoposta ai seguenti vincoli:

- destinare la autorimessa a servizio e pertinenza delle unità abitative;

- non mutare la destinazione di uso della autorimessa;

- non cedere separatamente la autorimessa dalla unità immobiliari alle quali sono state legate da vincolo pertinenziale.

Tali obblighi devono essere mantenuti anche nei successivi passaggi di proprietà.

-c- Si precisa che l'art. 10 del Decreto legge del 9/02/2012, n. 5 stabilisce che l'articolo 9, comma 5. Della legge 24 marzo 1989, n. 122 è stato modificato dal seguente:

- Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- d- alla data della seguente perizia le autorimesse non risultano essere state affittate a terzi e quindi si possono considerare libere da persone e cose;
- e- regolarità Urbanistica e catastale:
 - il fabbricato in cui sono ubicate le autorimesse è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:
 - Permesso di costruzione n. 07 del 28/02/2005 (pratica 245/2004);
 - Variante finale del 22/06/2006 unitamente alla comunicazione di fine dei lavori;
 - Attestazione di abitabilità a firma del tecnico abilitato in data 5/03/2007;
 - Presentazione presso l'Ufficio Reginale per la tutela del territorio (ex genio civile) la pratica relativa agli obblighi di legge in data 22/03/2005, prot. n. 115492 e relativa fine dei lavori in data 9/01/2007;
 - Ai sensi del D.P.R. del 06.06.2001 n. 380, legge 28 febbraio 1985 n. 47, legge 23 dicembre 1994 n. 724 art 39, legge 23 dicembre 1996 n. 662, le unità immobiliari (descritte ai numeri 1-2-3-4-5-6-7), alla data della presente relazione, risultano conformi agli atti abilitativi depositati presso il Comune di Montelupo F.no e le stesse unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati dello stesso comune.

^^^

LOTTO -N. 1-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1, particella 477, subalterno 1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 26, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 2-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1, particella 477, subalterno 6, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 25, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 3-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



particella 477, subalterno 9, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 25, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 4-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1, particella 477, subalterno 10, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 25, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 5-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1, particella 477, subalterno 14, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 25, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 6-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1, particella 477, subalterno 17, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 25, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 7-

Piena proprietà di un locale ad uso autorimessa privata posto in Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, piano seminterrato, censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa 1, particella 477, subalterno 21, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 20, superficie catastale mq 26, rendita euro 69,21.

^^^

LOTTO -N. 8-

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "A"

Vari piccoli appezzamenti di resedi terreno (aree urbane) per la quota di 17142/1000000 posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, in numero immobili 9, per una superficie totale catastale di mq 2.368, censiti al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 1, particelle:

- particella 468, subalterno 6, categoria F/1, consistenza 27 mq;
- particella 468, subalterno 8, categoria F/1, consistenza 24 mq;
- particella 468, subalterno 12, categoria F/1, consistenza 55 mq;
- particella 468, subalterno 13, categoria F/1, consistenza 30 mq;
- particella 468, subalterno 500, categoria F/1, consistenza 15 mq;



- particella 168, subalterno 550, categoria F/1, consistenza 2178 mq;
- particella 473, subalterno 10, categoria F/1, consistenza 1 mq;
- particella 346, subalterno 512, categoria F/1, consistenza 37 mq;
- particella 199, subalterno 519, categoria F/1, consistenza 1 mq.

^^^

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "B"

Piena proprietà di terreni per la quota 1/1, posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola n. 10, in numero immobili 5 per una superficie totale catastale di mq 25.356, (reddito domenicale euro 124,41, reddito agrario euro 93,74) censiti al Catasto Terreni nel foglio di mappa 1, particelle:

- particella 445, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 1.149, reddito domenicale euro 3,26, reddito agrario euro 3,56;
- particella 447, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 9.638, reddito domenicale euro 104,53, reddito agrario euro 79,64;
- particella 426, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 63, reddito domenicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,24;
- particella 469, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq 12.340, reddito domenicale euro 5,10, reddito agrario euro 1,91;
- particella 474, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.166, reddito domenicale euro 11,19, reddito agrario euro 8,39.

^^^

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "C"

Vari appezzamenti di terreno per la quota di 98165/100000 posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, in numero immobili 2, per una superficie totale catastale di mq 655 (reddito domenicale euro 2,03, reddito agrario euro 2,03), censiti al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 1, particelle:

- particella 459, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 520, reddito domenicale euro 1,61, reddito agrario euro 1,61;
- particella 460, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 135, reddito domenicale euro 0,42, reddito agrario euro 0,42.

^^

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "D"

Vari appezzamenti di terreno per la quota di 17142/1000000 posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, in numero immobili 10, per una superficie totale catastale di mq 24.575 (reddito domenicale euro 74,07, reddito agrario euro 65,25), censiti al Catasto Terreni, Foglio di mappa 1, particelle:

- particella 430, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 383, reddito domenicale euro 1,98, reddito agrario euro 1,48;



- particella 457, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 176, reddito domenicale euro 1,14, reddito agrario euro 0,86;
- particella 458, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 18, reddito domenicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,09;
- particella 462, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 80, reddito domenicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,25;
- particella 463, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 80, reddito domenicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,25;
- particella 464, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 664, reddito domenicale euro 2,06, reddito agrario euro 2,06;
- particella 465, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 12.749, reddito domenicale euro 39,51, reddito agrario euro 39,51;
- particella 467, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 4.916, reddito domenicale euro 25,39, reddito agrario euro 19,04;
- particella 471, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq 5.278, reddito domenicale euro 2,18, reddito agrario euro 0,82;
- particella 475, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 231, reddito domenicale euro 1,19, reddito agrario euro 0,89.

^^^

ESTREMI TRASCRIZIONE

DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO

Sentenza n. 148/2021 pubblicata in data 8/10/2021, rep. n. 340/2021 del 8/10/2021 di cui al n. 145/21 R.F., n. cronologico 4377/21. Debitore- Casali di Toscana s.r.l., cin sede n Montelupo F.no (Fi), Via Tosco Romagnola n. 10, codice fiscale e P. iva: 04991580483 trascritta a Firenze il 10/11/2021 al R.P. n. 33437.

^^^

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita stipulato in Poggibonsi (Si), dal notaio Cataldo Dinolfo in data 15 Giugno 2000, repertorio n. 85432, registrato in Poggibonsi in data 21 Giugno 2000 al n. 560, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Firenze in data 22 Giugno 2000 al n. R.P. n. 13193.

^^^

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

Le autorimesse fanno parte del complesso edilizio denominato "Villa Antinoro", pertanto dovranno essere assoggettate ai regolamenti condominiali e quote millesimali che riguardano l'intero complesso edilizio.

Attualmente l'amministratore risulta essere l'Ing. Marco Pepe di cui al tel. 0571 530024, e-mail: etruria@studioetruria.it



^^^

VALORE DI STIMA DI TUTTI LOTTI
INDIVIDUATI E ELENCATI

Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, relativo al bene pignorato, è stato calcolato ricorrendo al metodo sintetico o per confronto assumendo come parametro tecnico il mq utile con riferimento ai prezzi di immobili analoghi presenti nella stessa zona recentemente compravenduti:

Per la stima dei prezzi al mq utile il C.T.U. ha tenuto conto tra l'altro dei seguenti fattori:

- caratteristiche intrinseche:

classificazione in base alla destinazione di uso; classificazione catastale; tipologia edilizia; tipologie costruttive; qualità delle finiture; qualità degli impianti predisposti; età dell'edificio; stato di manutenzione; dimensioni dei locali, superficie lorda commerciale; aspetti legali conformità del fabbricato e catastali.

- caratteristiche estrinseche:

ubicazione; tessuto urbanistico e sociale; servizi pubblici; vie di comunicazioni; ubicazione in aperta campagna in località appetibile vicina a Montelupo F.no.

Ogni singola autorimessa è stata visionata e misurata dal C.T.U. per la sua superficie utile che risulta essere di circa mq 21 e per la relativa superficie lorda pari a circa mq 24, cioè superficie comprensiva dello spessore dei muri interni ed esterni all'immobile.

Il criterio di stima adottato è la ricerca del più probabile valore di mercato, richiamando il concetto che la determinazione di un prezzo avvenga mediante l'incontro di domanda e di offerta presenti sul mercato.

La stima alla data odierna del valore degli immobili è stata effettuata per comparazione cioè comparando i beni in oggetto con altri beni simili, posti in zone analoghe del mercato immobiliare. In altre parole la metodologia di stima usata consiste nell'indicare una sequenza di valori di mercato noti di beni analoghi o assimilabili a quello oggetto di stima e nell'inserire tali immobili nella graduazione della scala dei valori che presenta maggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche con esso. La stima è a corpo e non a misura in conformità dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano alla data della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In relazione all'appetibilità del mercato ho tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare che al momento è in ripresa, rispetto agli anni trascorsi.

Per ogni immobile nella stima, ho tenuto conto della sua commerciabilità e della conformità urbanistica in quanto la non commerciabilità o addirittura la non conformità urbanistica avrebbe notevolmente inciso sul deprezzamento dello stesso immobile.

^^^

(LOTTO N. 1-2-3-4-5-6-7)
STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DELLE AUTORIMESSE

Descrizione modalità costruttive, che sono simili per ogni singola autorimessa:

- la superficie utile interna è di circa mq 21 e la superficie lorda è di circa mq 24;
- gli accessi alle varie autorimessa avvengono singolarmente da un passaggio a comune, attraverso una porta basculante provvista di serratura manuale;
- ogni autorimessa è provvista di impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato;
- fanno parte di ogni immobile ad uso autorimessa, gli annessi accessori, pertinenze, dipendenze, usi, passi, ed accessi, parti in comune come per legge e per destinazione del padre di famiglia, e ogni autorimessa ha e possiede una quota millesimale di proprietà condominiale pari a 3,67/1000.

Valutati attentamente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore medio di mercato, valutato al prezzo medio di mercato corrente alla data odierna a corpo e non a misura, per ogni autorimessa il valore di mercato di euro 20.000,00 (dicasi euro ventimila/00), quindi essendo in numero di sette le autorimessa soggetto di stima il valore complessivo di stima è di euro 140.000,00, anche tenuto conto di quanto stabilito dall'atto unilaterale d'obbligo, rep. n. 318127 del 1/02/2005 trascritto alla conservatoria di Firenze in data 23/02/2006, R.P. n. 4326 e come stabilito dall'art. 10 del decreto legge del 9/02/2012 n. 56 solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO N. 1-2-3-4-5-6-7 = euro 140.000,00 (dicasi cento quarantamila/00)

^^^

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(LOTTO N. 8)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI
PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "A"

Vari piccoli appezzamenti di resedi di terreno (aree urbane) per la quota di 17142/1000000 posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, in numero immobili 9, per una superficie totale catastale di mq 2.368, censiti al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 1, particelle:

- particella 468, subalterno 6, categoria F/1, consistenza 27 mq;
- particella 468, subalterno 8, categoria F/1, consistenza 24 mq;
- particella 468, subalterno 12, categoria F/1, consistenza 55 mq;
- particella 468, subalterno 13, categoria F/1, consistenza 30 mq;
- particella 468, subalterno 500, categoria F/1, consistenza 15 mq;
- particella 168, subalterno 550, categoria F/1, consistenza 2178 mq;
- particella 473, subalterno 10, categoria F/1, consistenza 1 mq;
- particella 346, subalterno 512, categoria F/1, consistenza 37 mq;
- particella 199, subalterno 519, categoria F/1, consistenza 1 mq.

Valore di stima circa 1.200 euro.

Per tale porzione di resedi di terreni, censiti al Catasto Fabbricati, e posti nelle vicinanze dei fabbricati, ho stimato un valore medio di mercato alla data odierna di circa euro 30 al mq di superficie catastale. La stima è a corpo e non a misura in conformità dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano alla data della presente relazione. La stima è stata realizzata per comparazione e ciò paragonando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili posti in zona analoghe.

ASTE GIUDIZIARIE.IT ^^^

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "B"

Piena proprietà di terreni per la quota 1/1, posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola n. 10, in numero immobili 5 per una superficie totale catastale di mq 25.356, censiti al Catasto Terreni nel foglio di mappa 1, particelle:

- particella 445, qualità uliveto, classe 2, superficie mq 1.149, reddito domenicale euro 3,26, reddito agrario euro 3,56;
- particella 447, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 9.638, reddito domenicale euro 104,53, reddito agrario euro 79,64;
- particella 426, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 63, reddito domenicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,24;
- particella 469, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq 12.340, reddito domenicale euro 5,10, reddito agrario euro 1,91;
- particella 474, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 2.166, reddito domenicale euro 11,19, reddito agrario euro 8,39.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Valore di stima circa 76.000 euro.

Per tale porzione di terreni, censiti al Catasto Terreni, ho stimato un valore medio di mercato alla data odierna di circa euro 3 al mq di superficie catastale, prezzo forfettario medio riferendosi alle varie destinazioni culturali a cui è attualmente destinato. La stima è a corpo e non a misura in conformità dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano alla data della presente relazione. La stima è stata realizzata per comparazione e ciò paragonando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili posti in zona analoghe.

^^^

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "C"

Vari appezzamenti di terreno per la quota di 98165/100000 posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, in numero immobili 2, per una superficie totale catastale di mq 655, censiti al Catasto Terreni, nel foglio di mappa 1, particelle:

- particella 459, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 520, reddito domenicale euro 1,61, reddito agrario euro 1,61;
- particella 460, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 135, reddito domenicale euro 0,42, reddito agrario euro 0,42.

Valore di stima circa 9.800 euro.

Per tale porzione di terreni, censiti al Catasto Terreni e posti nelle vicinanze dei fabbricati, ho stimato un valore medio di mercato alla data odierna di circa euro 15 al mq di superficie catastale. La stima è a corpo e non a misura in conformità dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano alla data della presente relazione. La stima è stata realizzata per comparazione e ciò paragonando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili posti in zona analoghe.

^^^

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PORZIONE INDICATA CON LA LETTERA "D"

Vari appezzamenti di terreno per la quota di 17142/1000000 posti in Comune di Montelupo F.no, Via Tosco Romagnola Nord n. 10, in numero immobili 10, per una superficie totale catastale di mq 24.575, censiti al Catasto Terreni, Foglio di mappa 1, particelle:

- particella 430, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 383, reddito domenicale euro 1,98, reddito agrario euro 1,48;
- particella 457, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 176, reddito domenicale euro 1,14, reddito agrario euro 0,86;
- particella 458, qualità seminativo, classe 1, superficie mq 18, reddito domenicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,09;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- particella 462, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 80, reddito domenicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,25;
- particella 463, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 80, reddito domenicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,25;
- particella 464, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 664, reddito domenicale euro 2,06, reddito agrario euro 2,06;
- particella 465, qualità seminativo, classe 3, superficie mq 12.749, reddito domenicale euro 39,51, reddito agrario euro 39,51;
- particella 467, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 4.916, reddito domenicale euro 25,39, reddito agrario euro 19,04;
- particella 471, qualità bosco alto, classe 3, superficie mq 5.278, reddito domenicale euro 2,18, reddito agrario euro 0,82;
- particella 475, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 231, reddito domenicale euro 1,19, reddito agrario euro 0,89.

Valore di stima circa 1.200 euro.

Per tale porzione di terreni, censiti al Catasto Terreni, ho stimato un valore medio di mercato alla data odierna di circa euro 3 al mq di superficie catastale, prezzo forfettario medio riferendosi alle varie destinazioni culturali a cui è attualmente destinato. La stima è a corpo e non a misura in conformità dello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano alla data della presente relazione. La stima è stata realizzata per comparazione e ciò paragonando l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili posti in zona analoghe.

TOTALE VALORE DI STIMA LOTTO N. 2 = euro 88.000,00 (dicasi ottanta ottomila/00).

^ ^ ^

ASTE
REGIME IMPOSITIVO DELLE VENDITE

La vendita degli immobili è soggetta ad iva stabilità per legge al momento della cessione del bene in quanto la ditta fallita aveva acquistato i beni con iva ai fini inerenti la sua attività di impresa nel settore immobiliare.

^ ^ ^

Documentazione energetica
prevista dalla normativa suindicata

Solo riferito ai Lotti 1-2-3-4-5-6-7

Ogni autorimessa non necessita della certificazione energetica prevista per legge per gli edifici.

^ ^ ^

Si allega alla presente fascicolo degli allegati.
Firenze lì 20/05/2023
Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

