

Visto agli atti  
In data: 13/05/2024

**Arch. Alessandra Rinaldi**

tel.333/9017082

Via Roma 562 – 50122 Bagno a Ripoli (FI)

E-mail [alessandrarinaldi1@gmail.com](mailto:alessandrarinaldi1@gmail.com)

Pec [alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it](mailto:alessandra.rinaldi1@pec.architettifirenze.it)

**TRIBUNALE DI FIRENZE  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

**R.F. n. 188/2017**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli**

**Curatore Fallimentare: Avv. Elisa Tozzi**

**PERIZIA ESTIMATIVA  
DI IMMOBILI UBICATI IN  
Reggello, Via dei Ciliegi n. 48/A**

**INDICE**

<b>A) INCARICO.....</b>	<b>2</b>
<b>B) PREMESSE.....</b>	<b>2</b>
<b>C) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>3</b>
<b>C.1) Descrizione degli immobili.....</b>	<b>3</b>
C.1.1) Laboratorio – p.lla 317, sub 205 .....	3
C.1.2) Appartamento – p.lla 317, sub 206.....	4
C.1.3) Appartamento – p.lla 317, sub 207.....	5
C.1.4) Manufatti – p.lle 363 e 369.....	6
C.1.5) Porzione di strada privata di accesso – p.lla 367 .....	6
<b>C.2) Riferimenti catastali .....</b>	<b>6</b>
<b>C.3) Atti di provenienza .....</b>	<b>7</b>
<b>C.4) Note urbanistiche.....</b>	<b>9</b>
<b>C.5) Atti edilizi abilitativi .....</b>	<b>10</b>
<b>C.6) Regolarità urbanistica e catastale .....</b>	<b>10</b>
<b>C.7) Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>11</b>
<b>C.8) Servitù attive e passive .....</b>	<b>15</b>
<b>D) STIMA DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>16</b>
<b>D.1) Valore unitario di mercato degli immobili .....</b>	<b>18</b>
<b>D.2) Calcolo del valore degli immobili .....</b>	<b>19</b>
D.2.1) Laboratorio – p.lla 317, sub 205.....	19
D.2.2) Appartamento – p.lla 317, sub 206 .....	19
D.2.3) Appartamento – p.lla 317, sub 207 .....	20
D.2.4) Manufatti – p.lle 363 e 369.....	20
D.2.5) Porzione di strada privata di accesso – p.lla 367 .....	20

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>E) VALORE A BASE D'ASTA E FORMAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>20</b>
Lotto 1 .....	21
Lotto 2 .....	21
Lotto 3 .....	21
Lotto 4 .....	21
<b>TABELLA RIEPILOGATIVA .....</b>	<b>22</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**A) INCARICO**

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Firenze al n. 6435, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 8734, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, in data 24.01.2020 è stata nominata, dal G.D. Dott.ssa Silvia Governatori, perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, al fine di ricercare il valore di mercato di un compendio immobiliare in conto al fallimento, consistente in:

- due appartamenti
- un capannone artigianale, oltre accessori
- due manufatti ad uso magazzino e circostante terreno

**B) PREMESSE**

Nelle date del 07.10.2020 e 02.08.2022 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili, con esecuzione di rilievi, riprese fotografiche ed accertamenti dello stato di fatto.

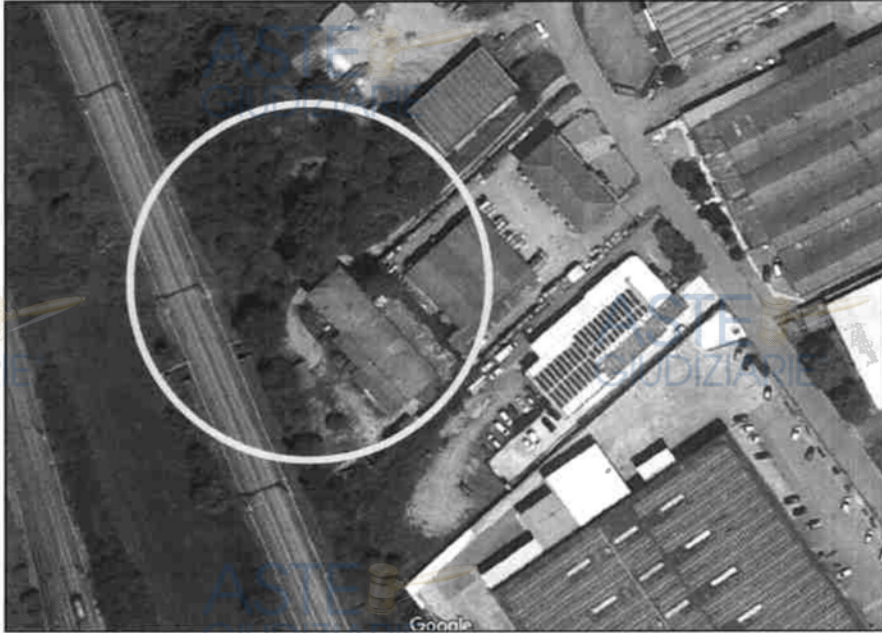
Nelle date del 06.07.2021 e 19.09.2022 è stato effettuato, presso i competenti uffici comunali, l'accesso alle pratiche edilizie inerenti ai fabbricati.

\*\*\*\*\*

Si espongono di seguito le descrizioni delle consistenze immobiliari, del loro stato di fatto e di diritto, del più probabile valore di mercato ad esse riferito, nonché il risultante valore a base d'asta.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**C) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI****C.1) Descrizione degli immobili**

*Immagine da Google Maps – con cerchiatura gialla l'ubicazione del compendio*

Le unità immobiliari (vedi foto in all. 1) sono ubicate nel comune di Reggello, località Ciliegi - a circa 9 km di distanza dal medesimo comune - alla quale si perviene dall'uscita Incisa Valdarno dell'autostrada A1, svoltando a destra sulla SR69, poi, alla prima rotonda, a sinistra sulla via dei Ciliegi; percorsi circa 400 ml, si svolta a sinistra su strada interna privata, che conduce agli immobili.

Trattasi di laboratorio artigianale con fabbricato in aderenza, destinato ad abitazione della proprietà, oltre ampio resede. È parte del compendio anche un piccolo appezzamento di terreno confinante, su cui insistono due manufatti catastalmente classificati ad uso deposito.

La zona di ubicazione è caratterizzata da prevalenza di insediamenti artigianali e commerciali. Il compendio confina a sud ovest con la linea ferroviaria direttissima Firenze-Roma.

Si accede al compendio per mezzo di strada privata, cancello pedonale che immette nelle unità residenziali e cancello carrabile con apertura automatica per l'ingresso a tutte le unità attraverso il resede. Il compendio risulta perimetrato in parte da muri di confine controterra in cemento armato, in parte da recinzione metallica.

**C.1.1) Laboratorio – p.lla 317, sub 205**

Trattasi di capannone ad uso artigianale – già adibito a falegnameria - realizzato alla fine degli anni 60 e successivamente ampliato dopo la metà degli anni 80, con la realizzazione della parte in aderenza (destinata anche a civile abitazione ai piani 1° e 2°, come più avanti descritto). Si sviluppa su di un livello fuori terra e si articola in: un corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare che ospita il laboratorio, oltre zona ufficio su soppalco in legno, servizio igienico e locale archivio; ulteriore

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

corpo di fabbrica in aderenza al lato sud ovest, articolato in vani destinati a verniciatura, lucidatura e magazzino. Sempre in aderenza al lato sud ovest, ma con accesso dal resede, trovasi una tettoia per ricovero materiali ed un piccolo manufatto accessorio. Sul lato nord est del corpo principale trovasi altro ampio vano accessorio, realizzato in continuità con originaria tettoia per deposito legname. Ulteriore tettoia è posta all'ingresso del laboratorio dal lato sud est.

È parte del laboratorio anche il piano terra del fabbricato in ampliamento, ad esso collegato sul lato nord ovest, in aderenza al corpo scale/ingresso a comune, consistente in due ulteriori vani, già destinati a magazzino, attualmente allestiti a zona giorno, con cucina-pranzo e soggiorno.

La struttura del laboratorio originario è in cemento armato, con pareti perimetrali in laterizio intonacato e tintecciato, copertura sia a sesto ribassato (corpo principale), con lastre di eternit su struttura portante in tralicci metallici; sia a falda unica, con lastre di eternit e/o pannelli in lamiera grecata, su strutture in tralicci metallici. Alcune partizioni interne dei vani sono in pannelli di legno, mentre la tamponatura dell'ampliamento sul lato nord est è in parte in lastre di policarbonato, installate su muro perimetrale controterra.

L'altezza del laboratorio principale varia dalla minima di circa ml 4.70 alla massima di circa ml 5.55; le altezze del vano in aderenza sul lato sud ovest variano da circa ml 2.10 a circa ml 3.55, quelle del vano sul lato nord est da circa ml 2.20 a circa ml 2.98. L'altezza del w.c. è circa ml 2.85, quella dell'archivio circa ml 2.72, mentre quella del soppalco varia da circa ml 1.50 a circa ml 2.30.

La porzione di immobile destinata all'attività artigianale dispone di infissi metallici di tipo industriale, pavimentazione in battuto di cemento nel laboratorio principale, in gres nei locali attigui. Il servizio igienico è pavimentato e rivestito con materiale ceramico e dispone di aereazione forzata.

Risultano installati impianto elettrico fuori traccia e impianto idrico.

Al momento del sopralluogo i locali risultavano non utilizzati da tempo, in pessime condizioni di manutenzione, con presenza di attrezzature e materiali per le lavorazioni, legname e masserizie. Le finiture risultano generalmente obsolete e ammantate in più punti. Si evidenzia la presenza di **eternit** nella maggior parte delle coperture del laboratorio originario.

La porzione in ampliamento sul lato nord ovest, attualmente utilizzata come zona giorno, ha struttura in cemento armato, con pareti perimetrali in laterizio, solai in laterocemento, soffitti intonacati e tintecciati, pavimento in cotto, infissi in legno. La zona cottura è rivestita in materiale ceramico. L'altezza dell'intera zona è circa ml. 2.52.

I vani dispongono di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, caminetto a legna.

Al momento del sopralluogo detta porzione risultava arredata e utilizzata dagli abitanti, in buone condizioni di manutenzione.

Il tutto per una superficie utile lorda di circa mq 470, oltre circa mq 20 di soppalco, circa mq 170 di tettoie esterne e circa mq 117 di vani e manufatti accessori.

### **C.1.2) Appartamento – p.lla 317, sub 206**

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo del corpo di fabbrica in ampliamento, realizzato con struttura in cemento armato, pareti in laterizio, solai in laterocemento, copertura a doppia falda. Vi si accede da ingresso e corpo scala a comune ed è composta da: ingresso, ampio vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno,

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

una camera singola, una camera matrimoniale, bagno finestrato (dotato di lavabo, w.c., bidet, vasca), ripostiglio, loggia e tre terrazze. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in cotto e parquet, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno e dispongono di persiane, anch'esse in legno. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia autonoma alimentata a gas, oltre camino a legna.

L'altezza interna dei vani è circa cm 277/280. Il tutto per circa mq 92 di superficie lorda, oltre circa mq 6,70 di loggia e circa mq 25 di terrazze.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato e abitato dalla proprietà, in buone condizioni di manutenzione.

### **C.1.3) Appartamento – p.lla 317, sub 207**

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo del corpo di fabbrica in ampliamento di cui sopra. Vi si accede da ingresso e corpo scala a comune ed è composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera singola, due camere matrimoniali, bagno finestrato (dotato di lavabo, w.c., bidet, box doccia), ripostiglio, loggia e tre terrazze. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in cotto e parquet, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono rispettivamente in marmo e materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno e dispongono di persiane, anch'esse in legno. Gli infissi interni sono anch'essi in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia autonoma alimentata a gas, oltre camino a legna.

L'altezza interna dei vani è circa cm 274. Il tutto per circa mq 94 di superficie lorda, oltre circa mq 6,70 di loggia e circa mq 25 di terrazze.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava arredato e abitato dalla proprietà, in buone condizioni di manutenzione.

\*\*\*\*\*

Il resede comune, circostante il fabbricato, è sistemato in parte a prato, in parte a ghiaia, in parte in terra battuta nell'area prospiciente il lato sud ovest dei fabbricati; mentre al confine della proprietà – verso la ferrovia – risulta piantumato con alberi, con presenza di vegetazione erbacea incolta. Verso il confine nord ovest del pendio il terreno è acclive, con presenza di fitta vegetazione spontanea arbustiva ed erbacea.

Dal lato nord est delle unità abitative descritte, il resede è in parte pavimentato, in parte sistemato a prato.

La superficie dello spazio scoperto a comune, circostante i fabbricati è indicata in circa mq 2.100.

Risulta nel resede comune la presenza di una tettoia per ricovero auto di circa ml 7.00 x ml 5.00 = mq 35,00, realizzata con pali e copertura in legno.

Al margine sud est del resede trovasi piccola costruzione in muratura ad un piano fuori terra, composta da due vani adibiti a ripostiglio, realizzati in muratura intonacata e copertura lignea in gran parte crollata, di superficie circa mq 8.00, con altezza da circa ml 1.80 a circa ml 2.25. Il manufatto versa in pessime condizioni di manutenzione, ed è occupato da materiali di scarto e masserizie.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®5  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**C.1.4) Manufatti – p.lle 363 e 369**

Trattasi di due manufatti su appezzamento di terreno di forma irregolare e giacitura acclive - terreno confinante con i beni in precedenza descritti - ai quali si accede dalla medesima strada privata, da cui si diparte il viottolo di accesso. I manufatti, entrambi ad un piano fuori terra consistono in:

- una baracca in legno per una consistenza catastale di mq 15, h minima circa ml 2,20 e h massima circa ml 2,55, con copertura a doppia falda in lastre di eternit (si precisa che non è stato possibile ispezionare l'interno del manufatto, data l'indisponibilità delle chiavi di accesso)
- un manufatto in pannelli prefabbricati in c.a., per una consistenza catastale di mq 8,00, h minima circa ml 2,00 e h massima circa ml 2,20, con copertura a falda unica in lastre di eternit. Il manufatto è aperto su una delle pareti maggiori e attrezzato ad uso cucina

I due manufatti dispongo di terreno pertinenziale all'intorno per circa mq 830, dei quali circa mq 595 insistenti sulla p.lla 363, e circa mq 235 insistenti sulla p.lla 369. Al momento del sopralluogo i manufatti risultavano non utilizzati da tempo, in pessime condizioni di manutenzione, così come il circostante terreno, con presenza di vegetazione erbacea ed arbustiva incolta.

\*\*\*\*\*

**Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme, degli impianti degli immobili.**

**C.1.5) Porzione di strada privata di accesso – p.lla 367**

Trattasi dell'ultimo tratto - per una lunghezza di circa ml 15,00 e larghezza di circa ml 4,00 - della strada di accesso al compendio che si diparte dalla Via dei Ciliegi. L'accesso risulta in parte in terra battuta, in parte con pavimentazione in materiale cementizio.

**C.2) Riferimenti catastali**

Quanto sopra risulta attualmente individuato, agli atti catastali del Comune di Reggello, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visure in all. 3, elaborato planimetrico in all. 4, planimetrie catastali in all. 5):

**Laboratorio**

- Foglio 90, **p.lla 317, sub 205**, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 470 mq, Superficie catastale mq 573, Rendita € 2.815,72, Via dei Ciliegi, Piano T confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.s.a.m.  
*Il bene risulta catastalmente intestato al Sig. per la quota pari a 1/1 (per carenza di volture).*

**Abitazione – piano 1°**

- Foglio 90, **p.lla 317, sub 206**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani Superficie catastale mq 101 (escluse le aree scoperte mq 92), Rendita € 637,82, Via dei Ciliegi, Piano I confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.s.a.m.  
*Il bene risulta catastalmente intestato ai Sig.ri per la quota pari a 1/2 ciascuno.*

**Abitazione – piano 2°**

- Foglio 90, **p.lla 317, sub 207**, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

Superficie catastale mq 103 (escluse le aree scoperte mq 94), Rendita € 637,82, Via dei Ciliegi, Piano 2

confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.s.a.m.

*Il bene risulta catastalmente intestato al Sig. per la quota pari a 1/1*

#### Magazzini

- Foglio 90, **p.lla 363**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 81, Rendita € 51,90, Via dei Ciliegi snc, Piano T  
confini: stessa proprietà da più lati, Siet Impianti elettrici e telefonici srl, s.s.a.m.

*Il bene risulta catastalmente intestato alla società sas, per la quota pari a 1/1*

- Foglio 90, **p.lla 369**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 8 mq, Superficie catastale mq 33, Rendita € 27,68, Via dei Ciliegi snc, Piano T  
confini: stessa proprietà, ,, , s.s.a.m.

*Il bene risulta catastalmente intestato alla società C. sas, per la quota pari a 1/1*

#### Strada privata di accesso

- Foglio 90, **p.lla 367**, qualità *seminativo arborato*, classe 3, Superficie mq 60, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,17

confini: stessa proprietà da più lati,

p.lla 71, s.s.a.m.

*Il bene risulta catastalmente intestato alla società , per la quota pari a 1/1*

L'intera p.lla 317 confina con: stessa proprietà da più lati,

\*\*\*\*\*

Fanno parte della proprietà i beni **comuni non censibili**, identificati nell'elaborato planimetrico di cui all'all. 4. come:

sub i: resede e ripostiglio (ossia il manufatto in muratura sopra descritto)

sub d: vano scale

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica, visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali allegati (vedi all. da 1 a 5).

#### C.3) Atti di provenienza

Il laboratorio di cui al sub 205 è pervenuto alla società **[REDACTED]**

- Atto per **Mutamento di denominazione o ragione sociale**, stipulato in data 13.08.1999, Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 21364, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 09.09.1999, al Reg. Part. 19313 (vedi all. 6)

La precedente ragione sociale della proprietà era **[REDACTED]**, alla quale il laboratorio era pervenuto in forza di:

- Atto per **Conferimento in società**, stipulato in data 10.06.1999, Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 20707, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 08.07.1999, al Reg. Part. 14319 (vedi all. 7)

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Il laboratorio è tuttora catastalmente intestato al precedente proprietario, [redacted] per [redacted] di volture.**

\*\*\*\*\*

L'appartamento di cui al sub 206 è pervenuto agli attuali proprietari, Sig. [redacted] in forza di:

- **Denuncia di successione** del 22.04.2006, prot. n. FI0038709, Volume 101, n. 53 del 29.03.2014 - successione del Sig. [redacted]

e successiva:

- **Accettazione tacita di eredità**, del 08.11.2007, Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 38052/10148, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 26.01.2017, al Reg. Part. 2018 (vedi all. 8)

\*\*\*\*\*

L'appartamento di cui al sub 207 è pervenuto all'attuale proprietario, Sig. Roberto Gonnelli in forza di:

- **Atto di Donazione** del 27.10.2001, Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 27520, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 15.11.2001, al Reg. Part. 25173 (vedi all. 9)

\*\*\*\*\*

In epoca antecedente gli immobili di cui sopra sono stati costruiti su appezzamenti di terreno, pervenuti al Sig. Luigi Gonnelli in forza di:

- **Atto di compravendita** del 24.08.1968, Notaio Giovanni Basetti Sani, Rep. 11790, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 27.08.1968, al Reg. Part. 14549 (vedi all. 10)
- **Atto di compravendita** del 03.03.1970, Notaio Giovanni Basetti Sani, Rep. 12511, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 06.03.1970, al Reg. Part. 4711 (vedi all. 11)
- **Atto di compravendita** del 16.05.1978, Notaio Alberto Berardi, Rep. 36792, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 30.05.1978, al Reg. Part. 10194 (vedi all. 12)
- **Atto di compravendita** del 17.02.1989, Notaio Giuseppe Notaro, Rep. 70976, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 13.03.1989, al Reg. Part. 5124 (vedi all. 13)

\*\*\*\*\*

I manufatti di cui alle p.lle 363 e 369, nonché la porzione di strada privata di cui alla p.lla 367, sono pervenuti alla ditta "e C. s.a.s." in forza di:

- **Atto di compravendita** del 15.12.2007, Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 38165, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze il 09.01.2008, al Reg. Part. 778 (vedi all. 14)

e successiva:

- **Trascrizione Reg. Part. 12866 del 12.06.2012 per rettifica** alla nota di trascrizione Reg. Part. 778/2007, Notaio Stefano Bigozzi - La rettifica riguarda la correzione di mero errore materiale (errato numero del foglio di mappa, indicato al n. 69 anziché al n. 90) nella trascrizione dell'atto di compravendita del 15.12.2007 (vedi all. 15)



Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

Si precisa che, in seguito al decesso della Sig.ra **[REDAZIONE]** al momento della redazione della presente stesura la Procedura fallimentare sta perfezionando le operazioni di accettazione dell'eredità, di successione e conseguente aggiornamento dei dati catastali. Si prevede pertanto che l'immobile di cui al punto C.1.2 - ossia l'appartamento al piano 1° di cui al sub 206 - perverrà in **piena proprietà** al Sig. **[REDAZIONE]** unico erede della Sig. **[REDAZIONE]**

Ai fini estimativi del compendio pertanto, la suddetta unità immobiliare - attualmente intestata al **[REDAZIONE]** e **[REDAZIONE]** per la quota pari a ½ ciascuno - sarà valutata secondo l'assetto proprietario che sarà risultante al compimento delle operazioni di successione, vale a dire per l'intera quota di proprietà.

#### C.4) Note urbanistiche

L'area di ubicazione dei fabbricati è sottoposta a *Vincolo Paesaggistico* (ex L. 1497/39 e D.Lgs 42/04; D.M. del 23.06.1967 "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole") nonché a *Vincolo Idrogeologico*.

Parte del resede di cui alla p.lla 317 ricade in *Fascia di rispetto ferroviario*.

\*\*\*\*\*

Secondo il vigente Piano Operativo, **approvato** il 18.05.2023 (vedi all. 16), la maggior parte della p.lla 317, ricade in *Zona DI.1 - Tessuto a destinazione produttiva-artigianale* (art. 41.3.1 delle N.T.A.).

Minori e marginali porzioni del resede della **p.lla 317** ricadono in: *EO - Are agricole interne al sistema insediativo* (art. 43 delle N.T.A.) per circa mq 330; in *Aree di riqualificazione urbanistica RQ10* (art. 42.1.4 delle N.T.A.) per circa mq 40.

La strada privata di cui alla **p.lla 367** ricade in *Zona DI.2 - Tessuto a destinazione produttiva-commerciale* (art. 41.3.2 delle N.T.A.).

Le **p.lle 363 e 369** ricadono, per la maggior parte in *Aree di riqualificazione urbanistica RQ10* (art. 42.1.4 delle N.T.A.).

Una modesta porzione della **p.lla 369** ricade in *EO - Are agricole interne al sistema insediativo* (art. 43 delle N.T.A.) per circa mq 75.

Una modesta porzione della **p.lla 363** ricade in *EO - Are agricole interne al sistema insediativo* (art. 43 delle N.T.A.) per circa mq 22.

*Si precisa che l'individuazione della destinazione urbanistica delle particelle è determinata per mezzo della rasterizzazione di mappe catastali e stralci delle tavole degli strumenti urbanistici e della successiva sovrapposizione dei medesimi, operazione necessariamente empirica, i cui esiti, anche in termini di superfici, sono da ritenersi indicativi in ragione delle distorsioni dovute alla diversa scala di rappresentazione della cartografia e della conseguente necessità di rendere omogenee le scale della cartografia medesima. Le quantità di superfici afferenti a ciascuna destinazione sono pertanto da ritenersi indicative e prudenziali.*

\*\*\*\*\*

L'area di ubicazione dei fabbricati è sottoposta a: *Vincolo Paesaggistico* (ex L. 1497/39 e D.lgs. 42/04) di cui al D.M. del 23.06.1967 (G.U. 182/1967) "Zona ai lati dell'Autostrada del Sole" (vedi anche artt. 36 e 37 delle N.T.A. del Piano Strutturale).

Arch. Alessandra Rinaldi

Parte delle aree ricade nelle tutele di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/04 "territori coperti da foreste e boschi" (vedi anche artt. 36 e 37 delle N.T.A. del Piano Strutturale).

Parte del resede di cui alla p.lla 317 ricade in *Fascia di rispetto ferroviario*.

### C.5) Atti edilizi abilitativi

Il laboratorio ed il successivo ampliamento, con realizzazione delle unità abitative, sono stati realizzati in forza dei seguenti atti edilizi abilitativi:

- **Licenza edilizia n. 196/68 del 29.08.1968** per costruzione di *laboratorio di falegnameria*
- Autorizzazione di **abitabilità/usabilità n. prot. 7653 del 24.03.1971** (vedi all. 17)
- Domanda di **condono edilizio n. pratica 2001 del 30.09.1986**, per *difficoltà rispetto all'originaria Licenza n. 196/68 e realizzazione di piccolo fabbricato* nei pressi del laboratorio (il ripostiglio nel resede). Detta domanda di condono risulta **non perfezionata**: come riferito alla scrivente dai tecnici comunali, per il rilascio della concessione è necessario il versamento di circa € **2.200,00**, oltre interessi, per oneri e oblazioni, importo che sarà detratto dal valore di stima più avanti determinato (vedi all. 18)
- **Concessione edilizia n. 106 del 16.06.1987** per *Ampliamento di edificio artigianale in zona industriale (con realizzazione delle unità abitative)* (vedi all. 19)
- **Concessione edilizia n. 269/91 del 06.11.1991**, Variante in corso d'opera alla C.E. n. 106/87 (vedi all. 20)
- Autorizzazione di **abitabilità ed uso n. prot. 19320 del 25.01.1992** (vedi all. 21)

\*\*\*\*\*

I due manufatti di cui alle p.lle 363 e 369, sono legittimati in forza di:

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 338/97 del 26.03.1997** per *costruzione di annesso agricolo* (vedi all. 22)
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 339/97 del 26.03.1997** per *costruzione di annesso agricolo* (vedi all. 22)

### C.6) Regolarità urbanistica e catastale

Dal confronto fra stato dei luoghi ed i grafici di cui ai titoli abilitativi, in particolare, la Variante CE n. 269/91, le C.E. in sanatoria n. 338/97 e 339/97, nonché con la suddetta Domanda di condono n. 2001/86 e le planimetrie catastali, si rilevano le seguenti difformità:

*Laboratorio – sub 205*

- Ampliamento della tettoia esterna sul lato sud est
- realizzazione sul lato nord est di ulteriore ampio vano per mezzo di ampliamento e modifica della tettoia esterna, per circa mq 110;
- realizzazione di soppalco, di circa mq 20;
- realizzazione di volume esterno e tettoia sul lato sud ovest;
- diversa partizione dei vani w.c. e archivio;

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- cambio di destinazione da magazzino a cucina-soggiorno con demolizione di maggior parte della tramezzatura fra i due vani nella porzione in ampliamento; attuale altezza dei vani di circa ml 2,50, diversamente da quanto previsto nei titoli, ossia ml 2,70; assenza di pilastro nel vano più ampio

*Abitazione – sub 206*

- chiusura di loggia con infisso, con realizzazione di vano chiuso
- realizzazione di pilastro su terrazza

*Abitazione – sub 207*

- chiusura di loggia con infisso, con realizzazione di vano chiuso
- realizzazione di vano per mezzo della suddivisione del soggiorno
- realizzazione di pilastro su terrazza

*Resede comune*

- realizzazione di tettoia per posti auto, per circa mq 35,00

Si rilevano altresì nei due appartamenti altezze dei vani da circa cm 274 a circa cm 278, leggermente differenti dall'altezza di progetto (cm 280) e da quella in planimetria catastale (cm 300).

Per quanto concerne i fabbricati e le aree di cui alle p.lle 363 e 369, dal confronto fra l'ultimo titolo edilizio (Concessioni edilizie in sanatoria n. 338/97 e n. 339/97) e le planimetrie catastali si rileva una sostanziale corrispondenza planimetrica e dimensionale. I due immobili sono pertanto da ritenersi conformi catastalmente, rilevando per i medesimi, donati come *fabbricati rurali*, la necessità di **deruralizzazione**, nonché di deposito **certificazione di agibilità**.

\*\*\*\*\*

Per le difformità sopra indicate è opportuno provvedere al deposito di adeguate pratiche edilizie e strutturali in sanatoria, compresa la relazione paesaggistica, delle relative pratiche di aggiornamento catastale, di certificazioni di agibilità, della deruralizzazione, nonché alla rimessa in pristino per le opere non sanabili, la cui entità è **prudenzialmente e sommariamente** così indicata:

*Laboratorio – sub 205*: complessivi € 20.000,00 (comprensivi degli oneri relativi alla domanda di condono n. 2001/86, ma esclusi gli interessi, da calcolarsi al momento del versamento).

*Abitazione – sub 206*: complessivi € 5.000,00

*Abitazione – sub 207*: complessivi € 5.000,00

*Resede a comune – regolarizzazione tettoia*: complessivi € 3.000,00

*Manufatti – deruralizzazione agibilità p.lle 363 e 369*: complessivi € 4.000,00

L'importo per la regolarizzazione della tettoia nel resede, trattandosi di opera **posta in pertinenza comune**, sarà suddiviso in parti uguali fra laboratorio e abitazioni.

Gli importi sopra indicati saranno detratti dal valore di mercato degli immobili più avanti determinato.

**C.7) Formalità pregiudizievoli**

In seguito agli esiti di ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili (vedi all. 23) i cui estremi sono i seguenti:

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04.11.1999, Reg. Part. 10187, Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 21925 del 26.10.1999 (vedi all. 24)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, p.lla 317 sub 206 (appartamento, già sub E)  
foglio 90, p.lla 317 sub 207 (appartamento, già sub F)

Capitale: € 160.000,00

Tasso interesse annuo: 5,75%

Totale: € 320.000,00

Durata: 10 anni

A FAVORE: Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: ~~\_\_\_\_\_~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: Falegnameria Gonnelli di Roberto Gonnelli & C. s.a.s.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 21.11.2003, Reg. Part. 9149, Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 31372 del 11.11.2003 (vedi all. 25)  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, p.lla 317 sub 205 (laboratorio)

Capitale: € 100.000,00

Tasso interesse annuo: 3,06%

Totale: € 200.000,00

Durata: 10 anni

A FAVORE: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

CONTRO: ~~Falegnameria Gonnelli di Roberto Gonnelli & C. s.a.s.~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 26.07.2005, Reg. Part. 7028, Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 35043 del 11.07.2005 (vedi all. 26)  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, p.lla 317 sub 205 (laboratorio)

foglio 90, p.lla 317 sub 206 (appartamento)

foglio 90, p.lla 317 sub 207 (appartamento)

Capitale: € 250.000,00

Tasso interesse annuo: 4,1%

Totale: € 500.000,00

Durata: 20 anni

A FAVORE: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente a tutte le unità negoziali

CONTRO: ~~Falegnameria Gonnelli di Roberto Gonnelli & C. s.a.s.~~ il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 205 - laboratorio)

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO: C.lli I. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 206 – appartamento) – terzo datore di ipoteca

CONTRO: C.lli D. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 3 (sub 207 – appartamento) – terzo datore di ipoteca

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20.11.2007, Reg. Part. 12245, Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 38052 del 08.11.2007 (vedi all. 27)  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, p.lla 317 sub 207 (appartamento)  
foglio 90, p.lla 317 sub 206 (appartamento)  
foglio 90, p.lla 317 sub 205 (laboratorio)

Capitale: € 90.000,00

Tasso interesse annuo: 6,26%

Totale: € 180.000,00

Durata: 20 anni

A FAVORE: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente a tutte le unità negoziali

CONTRO: A.lli C. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 206 – appartamento) – terzo datore di ipoteca

CONTRO: C.lli D. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 207 – appartamento); per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 206 – appartamento) - terzo datore di ipoteca

CONTRO: F.lli [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 3 (sub 205 – laboratorio) – debitore ipotecario

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15.05.2012, Reg. Part. 10585, Pubblico Ufficiale Notaio Stefano Bigozzi, Rep. 42149 del 10.05.2012 (vedi all. 28)  
**COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**, per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, p.lla 317 sub 206 (appartamento)  
foglio 90, p.lla 317 sub 207 (appartamento)

A FAVORE: C.lli D. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 206); per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 207)

A FAVORE: P.lli [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 206); per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 207)

CONTRO: C.lli D. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 206); per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 207)

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 05.08.2013, Reg. Part. 3800, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bologna, Rep. 7926 del 31.10.2012 (vedi all. 29) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, **p.lla 317 sub 205** (laboratorio)  
 foglio 90, **p.lla 363** (magazzino)  
 foglio 90, **p.lla 369** (magazzino)  
 foglio 90, **p.lla 367** (terreno)

Capitale: € 11.161,81

Tasso interesse annuo: 2,5%

Interessi: € 837,13

Spese: € 16.501,06

Totale: € 28.500,00

A FAVORE: Unipol Assicurazioni S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: ~~Enrico...~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10.03.2014, Reg. Part. 5272, Pubblico Ufficiale Giudiziario, Rep. 262 del 15.01.2014 (vedi all. 30)

**VERBALE DI PIGNORAMENTO** (per un credito precettato di € 14.378,60) per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, **p.lla 317 sub 205** (laboratorio)  
 foglio 90, **p.lla 363** (magazzino)  
 foglio 90, **p.lla 369** (magazzino)  
 foglio 90, **p.lla 367** (terreno)

A FAVORE: Unipol Assicurazioni S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

CONTRO: ~~Enrico...~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 02.12.2016, Reg. Part. 30770, Pubblico Ufficiale Giudiziario, Rep. 15042 del 16.11.2016 (vedi all. 31)

**VERBALE DI PIGNORAMENTO** per immobili siti in Reggello classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, **p.lla 317 sub 207** (appartamento)  
 foglio 90, **p.lla 317 sub 206** (appartamento)

A FAVORE: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 207 – appartamento); per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2 1 (sub 206 – appartamento)

CONTRO: ~~Gennaro Roberto~~, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1 (sub 207 – appartamento); per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 206 – appartamento)

CONTRO: ~~Adriano...~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale 2 (sub 206 – appartamento)

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 19.05.2020, Reg. Part. 11334, Pubblico Ufficiale Tribunale di Firenze, Rep. 184/2018, del 10.10.2018 (vedi all. 32) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, per immobili siti in Reggello, classificati al:

Catasto Fabbricati - foglio 90, **p.lla 367** (terreno)  
 foglio 90, **p.lla 369** (magazzino)  
 foglio 90, **p.lla 363** (magazzino)  
 foglio 90, **p.lla 317 sub 205** (laboratorio)  
 foglio 90, **p.lla 317 sub 206** (appartamento)  
 foglio 90, **p.lla 317 sub 207** (appartamento)

A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento della per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 1 (p.lla 367, p.lla 369, p.lla 363, p.lla 317 sub 205); per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 (p.lla 317 sub 206); per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 3 (p.lla 317 sub 207)

CONTRO: ~~il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 (p.lla 367, p.lla 369, p.lla 363, p.lla 317 sub 205)~~

CONTRO: ~~il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'unità negoziale 2 (p.lla 317 sub 206); per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale 3 (p.lla 317 sub 207).~~

### C.8) Servitù attive e passive

Dalla lettura degli atti di provenienza si rinviene la costituzione delle seguenti servitù:

- in Atto Basetti Sani Rep. 11790 del 24.08.1968 (vedi all. 10):
  - il Sig. ~~Luigi Basetti~~ (padre dell'attuale proprietario Sig. nelli) acquistava dal Sig. 1 lotto di terreno di cui alla p.lla 87/b: trattasi del primo appezzamento poi ampliato con i successivi acquisti del 1970, 1978 e 1989 (vedi atti di provenienza in all. 10, 11, 12 e 13), fino all'attuale consistenza della p.lla 317. Nell'atto si si costituiva altresì "... a favore ed utilità del lotto qui compravenduto e costruzioni ivi erigende la servitù di passo e transito anche con veicoli...". La servitù è a carico di strada campestre "... che si diparte dalla strada di lottizzazione ..." (verosimilmente l'attuale via dei Ciliegi - n.d.r.) ... la strada ... occupa porzioni delle particelle 87 e 71 del foglio 90 ... e fronteggia in parte il lato nord ovest del lotto qui compravenduto ...". Si concede di aprire accessi sul lato nord ovest del lotto, e si pone a totale carico dell'acquirente la manutenzione della strada campestre suddetta, mentre la manutenzione della strada di lottizzazione è posta a carico della proprietà ma in proporzione alla superficie di terreno possedute. La servitù, insieme ad altre, sarà richiamata nel successivo atto Basetti Sani, Rep. 12511 del 03.03.1970 (vedi all. 11), con il quale il Sig. ~~Luigi Basetti~~ acquisterà ulteriore striscia di terreno adiacente al suo compendio.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- servitù di passaggio **tubazioni di scarico a favore della ex p.lla 87/b** di cui sopra. Il venditore si riservava altresì il diritto di fruire delle suddette tubazioni, e si conveniva la costituzione di consorzio per la manutenzione e gestione. Per la rappresentazione grafica della servitù si rimanda al frazionamento catastale allegato al suddetto atto di provenienza Rep. 11790/1968. La servitù, insieme ad altre, sarà richiamata nel successivo atto Basetti Sani, Rep. 12511 del 03.03.1970 (vedi all. 11).
- servitù di **presa d'acqua e di acquedotto a favore della ex p.lla 87/b** di cui sopra, lungo la linea parallela a quella del passaggio delle già citate tubazioni di scarico (precisando che la presa d'acqua avrebbe riguardato, in linea di massima, porzioni delle p.lle 2, 3 e 4). Il venditore si riservava l'attingimento della quota pari al 25% della portata idrica del pozzo, senza corresponsione di alcun compenso. La servitù, insieme ad altre, sarà richiamata nel successivo atto Basetti Sani, Rep. 12511 del 03.03.1970 (vedi all. 11)

**b) in atto Berardi, Rep. 36792 del 16.05.1978 (vedi all. 12):**

- il Sig. ~~Luciano Connelli~~ la moglie, Sig.ra ~~Adriana Galli~~ acquisivano l'ulteriore p.lla 370, adiacente alla loro proprietà il cui **accesso** era dato dalla "*stradina ... rappresentata dalla p.lla 366 ... nonché dalla particella 367*". Si disponeva quindi di lasciare "*... libera al passo, anche veicolare ...*" la particella 367, evidenziandone altresì la "*... servitù di acquedotto e fognatura a servizio di costruzioni edificate nella zona ...*". A favore della porzione qui acquistata, ossia la p.lla 370 (che sarà poi fusa con il più ampio compendio già in possesso dei ~~Connelli~~) si costituisce quindi la **servitù di passo, anche veicolare, a carico della p.lla 367** oltre ad evidenziare a carico della stessa le **servitù di acquedotto e fognatura**. La p.lla 367, in questo atto acquistata da altri soggetti, sarà in futuro acquistata dal Sig. ~~Roberto Connelli~~, con atto Bigozzi, Rep. 38165 del 15.12.2007, nel quale le suddette servitù saranno richiamate (vedi all. 14).

## D) STIMA DEGLI IMMOBILI

Si premette che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

\*\*\*\*\*

La stima delle diverse tipologie di immobili sarà eseguita per mezzo del procedimento **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici **convenzionali** - o commerciali - lorde.

Come già esposto al par. C.4 il compendio di cui alla p.lla 317 ricade per la maggior parte in zona **D1.1 - Tessuto a destinazione produttiva-artigianale**, mentre **porzioni marginali** ricadono in zona **E0 - Are agricole interne al sistema insediativo** e in **Aree di riqualificazione urbanistica RQ10**



Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

I manufatti di cui alle p.lle 363 e 369 ricadono per la maggior parte in *Aree di riqualificazione urbanistica RQ10* e per modeste porzioni in *E0 - Aree agricole interne al sistema insediativo*.

La strada privata di accesso di cui alla p.lla 367 ricade in zona *D1.2 – Tessuto a destinazione produttiva-commerciale*.

Dalla lettura delle N.T.A. del Piano Operativo per le zone D1.1, D1.2 si evince la possibilità – oltre agli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica – di:

- ampliamenti fino al completamento dei parametri edilizi.
- ampliamenti del 20% del volume esistente
- ampliamenti fino al 50% della SE esistente, tramite Piano Convenzionato di sviluppo aziendale

Ai fini della presente stima, per le unità immobiliari ricadenti in **zona D1.1 e D1.2** si ritiene più idonea la valutazione per mezzo del metodo sintetico-comparativo riferito ai fabbricati esistenti, senza dunque tenere conto degli ampliamenti una tantum e/o della possibilità di completamento consentite dalle N.T.A. del Piano Operativo. In questi casi, infatti, eventuali incrementi di superficie, peraltro modesti, non si ritengono significativi ai fini del valore economico, soprattutto in ragione degli adempimenti tecnici e progettuali – nonché dei costi di costruzione – connessi agli interventi sul costruito. In altre parole sussiste il rischio che l'intervento di ampliamento dell'esistente possa risultare sensibilmente più oneroso rispetto alla costruzione ex novo.

Per quanto concerne la **zona RQ10**, le N.T.A. prevedono la generale riqualificazione del comparto, mantenendo le superfici esistenti, dunque senza incremento dell'edificabilità. Pertanto, anche in questo caso, la stima sarà eseguita determinando il valore dei soli fabbricati allo stato attuale.

\*\*\*\*\*

Il valore di mercato è ricavato dalla consultazione delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare), di recenti contratti di compravendita – se disponibili – delle pubblicazioni e siti internet specializzati, nonché dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

La superficie commerciale degli immobili è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie conguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

Per la superficie commerciale degli appartamenti si assume la superficie catastale, equivalente alla superficie lorda come sopra descritta, comprensiva delle superfici conguagliate delle pertinenze.

Anche per la superficie commerciale del laboratorio si assume la superficie catastale, indicata in mq 573, così come per la porzione di strada privata di cui alla p.lla 367, indicata in mq 60.

La superficie commerciale dei manufatti di cui alle p.lle 363 e 369 è calcolata ragguagliando le aree esterne nella misura del 10% fino alla consistenza catastale dei manufatti, e nella misura del 2% per l'eccedenza.

Infine, non si ritiene significativo, sia per la modesta consistenza, sia per le pessime condizioni di manutenzione, il valore del manufatto in parte diruto posto al margine sud est del sedere, che pertanto non sarà determinato nei successivi paragrafi.

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**D.1) Valore unitario di mercato degli immobili**

Dalle quotazioni di mercato pubblicate nel sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (marzo 2024 – vedi all. 33) si rilevano, per la zona catastale di riferimento, i seguenti intervalli di valori per €/mq di superficie commerciale:

- per civili abitazioni in stabili di fascia media: val. min **€/mq 981,00**; val. medio: **€/mq 1.280,00**; val. max **€/mq 1.579,00**
- per laboratori: val. min. **€/mq 317,00**; val. medio **€/mq 499,00**; val. max **€/mq 681,00**
- per magazzini: val. min. **€/mq 321,00**; val. medio **€/mq 505,00**; val. max **€/mq 690,00**

Si espongono anche i valori pubblicati dall'OMI (vedi all. 34), sempre per la medesima zona catastale di riferimento, ma riferiti al secondo semestre 2023 (per €/mq di superficie commerciale):

- per civili abitazioni in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 1.100,00 e €/mq 1.600,00**
- per laboratori in normale stato di conservazione, l'intervallo dei valori compreso fra **€/mq 450,00 ed €/mq 750,00**
- per magazzini in normale stato di manutenzione, l'intervallo di valori compreso fra **€/mq 450,00 e €/mq 800,00**

\*\*\*\*\*

Le unità sono parte di un compendio la cui costruzione inizia alla fine degli anni 60, con la realizzazione del laboratorio artigianale ed il successivo ampliamento nella metà degli anni 80, con la realizzazione del fabbricato residenziale in aderenza.

La località Ciliegi è a destinazione marcatamente produttiva e artigianale, con presenza minoritaria di edilizia residenziale. La zona è ben collegata da viabilità urbana ed extraurbana, è posta in prossimità del casello di Incisa Valdarno dell'autostrada A1, e risulta sufficientemente dotata di attrezzature e servizi dedicati alle attività produttive e artigianali.

Il laboratorio, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si colloca in una fascia di mercato bassa, scontando cattive condizioni di manutenzione (dovute anche alla cessazione dell'attività) nonché tipologia costruttiva e finiture obsolete. Appare inoltre pregiudizievole, anche a riguardo dei confinanti appartamenti, la consistente presenza di eternit sia nella copertura del laboratorio principale, che in parte dei vani in aderenza.

Un certo grado di interesse commerciale può essere tuttavia costituito dalle medie dimensioni del laboratorio e dall'ottima posizione in una zona a vocazione prettamente artigianale/produttiva.

Dalle ricerche condotte sul mercato si ritiene che all'attualità il più probabile valore unitario per immobili con caratteristiche simili possa attestarsi intorno al minimo valore di cui al Borsino Immobiliare (€/mq 317,00), abbattuto in misura del 20%, per tenere conto della presenza dell'amianto in copertura, per un valore unitario pari ad **€/mq 250,00**.

\*\*\*\*\*

Gli appartamenti, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche si collocano in una fascia media, e versano in buone condizioni di manutenzione, pur rilevando una leggera obsolescenza di finiture e impianti, risalenti all'epoca della costruzione. Se

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ne apprezza un certo grado di funzionalità quale residenza realizzata dal proprietario dell'attività artigianale per la propria famiglia, oltre che la disponibilità di ampio spazio esterno comune pertinenziale.

Dalle ricerche condotte sul mercato si ritiene che all'attualità il più probabile valore unitario per immobili con caratteristiche simili possa attestarsi intorno al minimo valore di cui al Borsino Immobiliare (€/mq 981,00), abbattuto in misura del 10%, tenendo conto della prossimità degli appartamenti alle coperture in eternit dell'attiguo laboratorio, per un valore unitario pari ad **€/mq 880,00**.

\*\*\*\*\*

Per i magazzini e relativo terreno pertinenziale di cui alle p.lle 363 e 369, si evidenzia che il compendio si presta ad un utilizzo pertinenziale, sia per le adeguate dimensioni (non eccessivamente estese), sia per la presenza di due manufatti, ancorché in pessime condizioni manutentive, riconoscendo al compendio medesimo un certo grado di utilità.

Dalle ricerche condotte sul mercato si ritiene che all'attualità il più probabile valore unitario per immobili con caratteristiche simili possa attestarsi intorno al minimo valore di cui al Borsino Immobiliare, per un valore unitario pari a **€/mq 320,00**.

\*\*\*\*\*

Riguardo alla porzione di strada di cui alla p.lla 367, che ricade al margine di una zona artigianale/commerciale, riconoscendo alla medesima la spiccata funzione pertinenziale a favore dei fabbricati sopra descritti, il più probabile valore unitario può essere individuato nella percentuale del valore medio di mercato dei fabbricati costituenti il compendio (principalmente fabbricati per deposito e rivendita di materiali edili), che dai dati del Borsino Immobiliare si rileva in circa €/mq 500,00. Posto che le pertinenze scoperte sono in genere valutate in circa il 10% del costruito, il valore unitario della particella in questione è infine indicato in **€/mq 50,00**.

Poiché la suddetta particella consente l'accesso agli appartamenti ed al laboratorio di cui alla p.lla 317, nonché ai magazzini di cui alle p.lle 363 e 369, si ritiene opportuno, nella formazione dei lotti per la vendita all'asta, alienare la medesima in pari quota, una per ciascuno dei lotti medesimi.

## D.2) Calcolo del valore degli immobili

### D.2.1) Laboratorio – p.lla 317, sub 205

Richiamata la superficie utile lorda del laboratorio pari a mq 573 catastali, nonché il valore unitario pari a €/mq 250,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$\text{€/mq } 250,00 \times \text{mq } 573 = \text{€ } 143.250,00$$

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, indicati al par. C.6:

$$\text{€ } 143.250,00 - (\text{€ } 20.000,00 + \text{€ } 3.000,00/3) = \text{€ } 122.250,00$$

### D.2.2) Appartamento – p.lla 317, sub 206

Richiamata la superficie utile lorda dell'appartamento pari a mq 101 catastali, nonché il valore unitario pari a €/mq 880,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$\text{€/mq } 880,00 \times \text{mq } 101 = \text{€ } 88.880,00$$

Arch. Alessandra Rinaldi

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, indicati al par. C.6:

$$€ 88.880,00 - (€ 5.000,00 + € 3.000,00/3) = € 82.880,00$$

#### D.2.3) Appartamento – p.lla 317, sub 207

Richiamata la superficie utile lorda dell'appartamento pari a mq 103 catastali, nonché il valore unitario pari a €/mq 880,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$€/mq 880,00 \times mq 103 = € 90.640,00$$

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, indicati al par. C.6:

$$€ 90.640,00 - (€ 5.000,00 + € 3.000,00/3) = € 84.640,00$$

#### D.2.4) Manufatti – p.lle 363 e 369

Richiamata la superficie catastale del manufatto di cui alla p.lla 363 pari a mq 15, nonché la superficie scoperta indicata al par. C.1.4 in mq 595, la superficie commerciale è calcolata in:

$$mq 15 + mq 15 \times 0,1 + mq (595 - 15) \times 0,02 = mq 15 + mq 1,5 + mq 11,6 \approx mq 28,00$$

Richiamata la superficie catastale del manufatto di cui alla p.lla 369 pari a mq 8, nonché la superficie scoperta indicata al par. C.1.4 in mq 235, la superficie commerciale è calcolata in:

$$mq 8 + mq 8 \times 0,1 + mq (235 - 8) \times 0,02 = mq 8 + mq 0,8 + mq 4,54 \approx mq 13,00$$

Richiamato infine il valore unitario pari €/mq 320,00, il più probabile valore di mercato dei due manufatti è calcolato in

$$€/mq 320,00 \times mq (28 + 13) = € 13.120,00$$

valore dal quale si sottraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, indicati al par. C.6:

$$€ 13.120,00 - € 4.000,00 = € 9.120,00$$

#### D.2.5) Porzione di strada privata di accesso – p.lla 367

Richiamata la superficie catastale della particella pari a mq 60, nonché il valore unitario pari a €/mq 50,00, il più probabile valore di mercato è calcolato in

$$€/mq 50,00 \times mq 60 = € 3.000,00$$

### E) VALORE A BASE D'ASTA E FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nelle trattative tra privati. Tali fattori sono in genere così individuati:

- pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- mancaza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, di individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sui valori di mercato sopra calcolati. Si espone quindi la formazione di quattro lotti (il laboratorio, i 2 appartamenti, il compendio dei manufatti di cui alle p.lle 363 e 369), in ciascuno dei quali sarà compresa anche la quota pari a ¼ della particella 367, ossia della porzione di strada

Arch. Alessandra Rinaldi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

privata di accesso.

Si demanda comunque al Giudice Delegato ed alla Curatela ogni decisione in merito a diversa formazione dei lotti.

Di seguito l'elenco dei singoli lotti proposti per la vendita all'asta, oltre tabella riepilogativa dei lotti medesimi.

**Lotto 1****Laboratorio**

Foglio 90, p.lla 317, sub 205, Categoria C/3, Classe 5, Consistenza 470 mq, Superficie catastale mq 573, Rendita € 2.815,72, Via dei Ciliegi, Piano T confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.s.a.m.

**Quota pari a ¼ della p.lla 367** – Foglio 90, p.lla 367, qualità *seminativo arborato*, classe 3, Superficie mq 60, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,17 - confini: stessa proprietà da più lati, Siet Impianti elettrici e telefonici srl, p.lla 71, s.s.a.m.

valore di mercato € 122.250,00 + € 3.000,00/4 = € 123.000,00

valore a base d'asta € 123.000,00 x 0,9 = € **110.700,00****Lotto 2****Appartamento**

Foglio 90, p.lla 317, sub 206, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani Superficie catastale mq 101 (escluse le aree scoperte mq 92), Rendita € 637,82, Via dei Ciliegi, Piano 1 - confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.s.a.m.

**Quota pari a ¼ della p.lla 367** – Foglio 90, p.lla 367, qualità *seminativo arborato*, classe 3, Superficie mq 60, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,17 - confini: stessa proprietà da più lati, Siet Impianti elettrici e telefonici srl, p.lla 71, s.s.a.m.

valore di mercato € 82.880,00 + € 3.000,00/4 = € 83.630,00

valore a base d'asta € 83.630,00 x 0,9 = € **75.267,00****Lotto 3****Appartamento**

Foglio 90, p.lla 317, sub 207, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani Superficie catastale mq 103 (escluse le aree scoperte mq 94), Rendita € 637,82, Via dei Ciliegi, Piano 2 - confini: stessa proprietà, parti comuni da più lati, s.s.a.m.

**Quota pari a ¼ della p.lla 367**Foglio 90, p.lla 367, qualità *seminativo arborato*, classe 3, Superficie mq 60, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,17 - confini: stessa proprietà da più lati, Siet Impianti elettrici e telefonici srl, p.lla 71, s.s.a.m.

valore di mercato € 84.640,00 + € 3.000,00/4 = € 85.390,00

valore a base d'asta € 85.390,00 x 0,9 = € **76.851,00****Lotto 4****Magazzini**

21

Arch. Alessandra Rinaldi

Foglio 90, **p.lla 363**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 81, Rendita € 51,90, Via dei Ciliegi snc, Piano T - confini: stessa proprietà da più lati, Siet Impianti elettrici e telefonici srl, s.s.a.m.

Foglio 90, **p.lla 369**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 8 mq, Superficie catastale mq 33, Rendita € 27,68, Via dei Ciliegi snc, Piano T - confini: stessa proprietà, Cuoieria Fiorentina s.r.l., Siet Impianti elettrici e telefonici srl, s.s.a.m.

**Quota pari a ¼ della p.lla 367** – Foglio 90, **p.lla 367**, qualità *seminativo arborato*, classe 3, Superficie mq 60, Reddito dominicale € 0,23, Reddito agrario € 0,17 - confini: stessa proprietà da più lati, Siet Impianti elettrici e telefonici srl, p.lla 71, s.s.a.m.

valore di mercato € 9.120,00 + € 3.000,00/4 = € 9.870,00

valore a base d'asta € 9.870,00 x 0,9 = € **8.883,00**

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Immobile	P.lle	Valore unit. €/mq	mq	Val. tot.	Oneri regolarizz. (da	Val. 1/4 strada privata	Valore totale	Valore base asta
1	laboratorio	317 sub 205	250,00 €	573,00	143.250,00 €	21.000,00 €	750,00 €	123.000,00 €	110.700,00 €
2	appartamento P1	317 sub 206	880,00 €	101,00	88.880,00 €	6.000,00 €	750,00 €	83.630,00 €	75.267,00 €
3	appartamento P2	317 sub 207	880,00 €	103,00	90.640,00 €	6.000,00 €	750,00 €	85.390,00 €	76.851,00 €
4	magazzini	363, 369	320,00 €	41,00	13.120,00 €	4.000,00 €	750,00 €	9.870,00 €	8.883,00 €
								<b>301.890,00 €</b>	<b>271.701,00 €</b>

\*\*\*\*\*

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela, per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

Con osservanza,

Bagno a Ripoli, 02.05.2024

IL Tecnico  
Arch. Alessandra Rinaldi

Arch. Alessandra Rinaldi



**ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Visure catastali
4. Elaborato planimetrico
5. Planimetrie catastali
6. Nota di trascrizione RP 19313/1999
7. Nota di trascrizione RP 14319/1999
8. Nota di trascrizione RP 2018/2017
9. Nota di trascrizione RP 25173/2001
10. Atto Rep. 11790 del 24.08.1968
11. Atto Rep. 12511 del 03.03.1970
12. Atto Rep. 36792 del 16.05.1978
13. Atto Rep. 70976 del 17.02.1989
14. Atto Rep. 38165 del 15.12.2007
15. Nota di trascrizione RP 12866/2012
16. Stralcio del Piano Operativo
17. Autorizz. Abitabilità/usabilità prot. 7653 del 24.03.1971
18. Stralcio Domanda di condono n. 2001/1986
19. Stralcio C.E. n. 106/87.
20. Stralcio C.E. n. 269/91
21. Autorizzazione abitabilità ed uso prot. 19320 del 26.03.1997
22. Stralcio C.E. n. 338/97e Stralcio C.E. n. 339/97
23. Elenchi sintetici delle formalità
24. Nota di iscrizione RP 10187/1999
25. Nota di iscrizione RP 9149/2003
26. Nota di iscrizione RP 7028/2005
27. Nota di iscrizione RP 12245/2007
28. Atto Rep. 42149 del 10.05.2012
29. Nota di iscrizione RP 3800/2013
30. Nota di trascrizione RP 5272/2014
31. Nota di trascrizione RP 30770/2016
32. Nota di trascrizione RP 11334/2020
33. Valori Borsino Immobiliare marzo 2024
34. Valori OMI 2° sem. 2023

