

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N.107/2021 R.G. PROMOSSO DA
CONTRO LI. DOTT.GIUDICE FRANCESCA
ROMANA BISEGNA.

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

A) PREMESSA

Il sottoscritto Dr Ing. GIANNI FIORAVANTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al N. 1953 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, veniva nominato C.T.U. dal Giudice della esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto.

Successivamente al deposito della relazione in risposta ai quesiti nella quale il compendio immobiliare oggetto di pignoramento era stato suddiviso in 5 lotti veniva presentata istanza dal Notaio Massimo Palazzo, delegato alla vendita, nella quale lo stesso riteneva che, stante le caratteristiche del compendio immobiliare, fosse più facile addivenire alla aggiudicazione in asta degli immobili staggiti coacervando gli stessi in un unico lotto.

All'Udienza del 13/10/2022 sono comparivano la Dott.
in sostituzione del Notaio Massimo Palazzo,



l'Avv. Elisa Ermini per il creditore procedente
e per il creditore intervenuto
, l'Avv. Giada Morandi per l'intervenuto
e l'Avv. Gianni Petrocchi per il debitore

La Dott. si riportava all'istanza del
delegato, i procuratori dei creditori nulla
opponevano alla vendita in lotto unico, l'avvocato
Petrocchi si associava.

L'avvocato Ermini rappresentava che il creditore
procedente non aveva possibilità di anticipare spese
per proprie difficoltà economiche e l'Avv. Morandi
per l'intervenuto rappresentava la
disponibilità a sostenere l'acconto del delegato e il
pagamento del fondo spese della procedura.

Il G.E, " Viste le richieste, ritenuto che in effetti
sembrerebbe maggiormente utile per la procedura la
vendita in lotto unico, ritenuto tuttavia necessario
verificare tramite il ctu quale sia il prezzo base
d'asta adeguato per la vendita del compendio in lotto
unico,

p.q.m.

assegna al perito già nominato termine di 45 giorni
per il deposito di perizia integrativa contenente la
determinazione del prezzo base d'asta considerando i
beni pignorati quale lotto unico e rinvia per l'esame
all'udienza del 15 dicembre 2022 ore 11,00 di cui
dispone la trattazione cartolare con termine fino a
cinque giorni prima per il deposito di note in pct.
Vista la disponibilità, pone sin d'ora l'acconto al
professionista delegato e il fondo spese a carico del
creditore intervenuto "



Al fine di rispondere al quesito della determinazione del più probabile valore a base d'asta del compendio immobiliare pignorato considerato come lotto unico, ho eseguito ulteriori ricerche di mercato presso professionisti, agenzie immobiliari operanti nella zona, oltre a verificare i valori attribuiti in perizie già depositate al Tribunale di Firenze di beni pignorato posti nel Comune di Reggello, in particolare nella vicine frazioni di Pietrapiana e del Saltino, dalle quali, tramite debite comparazioni, stante la particolarità del bene in questione considerato quale unico lotto, ricavare i valori unitari da applicare alla superficie commerciale, già determinata nella perizia depositata per i vari corpi di fabbrica che costituivano i primi quattro lotti.

Stante la notevole consistenza del compendio immobiliare considerato unico lotto rappresentato da una villa unifamiliare con annessa dependance, avente come pertinenze esterne le due piscine, il campo da tennis con relativo spogliatoio, il campo da bocce è l'ampio resede esclusivo con i vari vialetti, i valori unitari dei diversi corpi da fabbrica e pertinenze esclusive dei medesimi risultano di fatto inferiori rispetto a quelli attribuiti ai quattro lotti della perizia a suo tempo depositata.

L'aggiudicatario in asta dell'intero compendio immobiliare sarà tenuto a sostenere per intero non solo i necessari lavori di manutenzione dei vari corpi di fabbrica ma anche quelli della manutenzione del parco circostante, della superficie complessiva di ben mq 22.769.



1) Identificazione del compendio immobiliare.

Oggetto della presente procedura è la piena proprietà appartenente all'esecutato Signor

di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato residenziale avente tipologia di villa suddiviso in due appartamenti, il primo articolato al piano seminterrato, terreno, primo con annesso ampio parco circostante della superficie catastale di ben mq 22.769.

Nello stesso, oltre ai vialetti ed ai camminamenti trovano collocazione: una dépendance composta da due camere e due bagni con retrostante locale deposito con sottostanti due piscine riscaldate, oltre a campo da tennis con relativo spogliatoio ed ad un campo da bocce.

La prima piscina, per ragazzi, di forma circolare con relativo scivolo, la seconda di forma ellittica deformata con sottostante volume tecnico per la clorazione ed il riscaldamento dell'acqua.

La viabilità interna, che proviene dal bel cancello automatizzato in ferro battuto con sovrastante tettoia in legno e pilastrini e muretto in bozze di pietra, immette nel vialetto di accesso pavimentato con lastre di porfido delimitato lateralmente da luci



che giunge fino all'ingresso della villa e continuando alle due autorimesse, in parte interrato, la prima con tre serrande, la seconda, limitrofa dotata di una sola serranda.

Entrambe, stante la pendenza del terreno presentano copertura piana ricoperta a prato e risultano non visibili dal terrazzo dell'appartamento principale che prospetta sulla Valdarno e sulle colline del Chianti. Proseguendo dal piazzale di manovra delle due autorimesse, una strada con pavimentazione naturale, porta al campo da tennis, realizzato in zona limitrofa al confine della proprietà ed allo spogliatoio per uomini e donne.

In posizione rilevata rispetto a quest'ultimo, circa a metà strada tra la zona tennis e le due piscine, è situato il campo da bocce.

Completa la proprietà interna alla recinzione l'appartamento secondario posto al piano seminterrato del fabbricato principale che risulta avere accesso esterno dal giardino - resede ed anche dalla scala interna dell'appartamento principale.

Formano inoltre l'unico lotto alcuni appezzamenti di terreno esterni alla parte recintata che da sopralluogo risultano essere oramai incolti e



destinati nella totalità a bosco della superficie catastale di mq 8.112.

L'accesso alla proprietà avviene mediante un piccolo tratto di strada bianca non asfaltato dalla strada provinciale 85 di Vallombrosa che dalla frazione di Pietrapiana, nel Comune di Reggello, raggiunge l'Abbazia Benedettina di Vallombrosa, dopo avere superato la località del Saltino.

Il breve tratto della strada bianca di accesso che si diparte dalla provinciale attraversa la particella 367 di proprietà dell'esecutato, acquistata in comunione legale con la Signora non oggetto di pignoramento, ed in parte interessa terreni limitrofi particelle 271 e 503 di altra proprietà e in un secondo tratto del vecchio tracciato della strada vicinale di Nebbiaia.

Per quanto potuto rilevare comunque l'accesso alla proprietà, sin dall'epoca dell'acquisto dei terreni da parte dell'esecutato, anno 1974, sarebbe avvenuto dallo stesso tracciato.

Confini: Strada vicinale della Cappella dei Piani, strada vicinale di Nebbiaia, entrambe su più lati, s.s.a.

Al Catasto fabbricati del Comune di Reggello, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta



attualmente identificato, per quanto riguarda i fabbricati nel:

- Foglio di mappa 50 particella 99 subalterno 1, Categoria A/7 di classe 4 consistenza di vani 6,5 Rendita di € 537,12, località Casalino , piano S1;
- Foglio di mappa 50 particella 99 subalterno 2, Categoria A/7 di classe 6 consistenza di vani 11,5 Rendita di € 1.336,33, località Casalino , piano S1-T-1;
- Foglio di mappa 50 particella 371, Categoria C/6 di classe 4 consistenza di mq 84 Rendita di € 342,72, località Casalino, piano S1
- Foglio di mappa 50 particella 372 subalterno 1, Categoria A/7 di classe 4 consistenza di vani 4 Rendita di € 330,53, località Casalino, piano T;
- Foglio di mappa 50 particella 372 subalterno 2, Categoria D/6 Rendita di € 642,00, località Casalino, piano T;
- Foglio di mappa 50 particella 372 subalterno 3, Categoria C/2 di classe 3 consistenza di mq 8 Rendita di € 27,68, località Casalino, piano T;
- Foglio di mappa 50 particella 372 subalterno 4, Categoria C/6 di classe 4 consistenza di mq 26



Rendita di € 106,08, località Casalino, piano S1;

Mentre per quanto concerne gli appezzamenti di terreno, esterni al compendio recitato, gli stessi sono identificati nel:

- Foglio di mappa 50 particella 71 , seminativo di classe 4, superficie di mq 1.600, Reddito dominicale di € 2,89, Reddito agrario di € 2,89;*
- Foglio di mappa 50 particella 72 , seminativo di classe 4, superficie di mq 210, Reddito dominicale di € 0,38, Reddito agrario di € 0,38;*
- Foglio di mappa 50 particella 73 , bosco misto di classe 2, superficie di mq 5.390, Reddito dominicale di € 2,78, Reddito agrario di € 0,84;*
- Foglio di mappa 50 particella 329 , seminativo di classe 5, superficie di mq 870, Reddito dominicale di € 0,67, Reddito agrario di € 0,90;*
- Foglio di mappa 50 particella 562 , bosco alto di classe 4, superficie di mq 17, Reddito dominicale di € 0,01, Reddito agrario di € 0,01;*
- Foglio di mappa 50 particella 563 , seminativo di classe 4, superficie di mq 25, Reddito dominicale di € 0,05, Reddito agrario di € 0,05*

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Dagli accurati rilievi metrici eseguiti con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica, successivamente restituiti in ufficio mediante software Autocad, confrontati con la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, si è potuto constatare che quanto rappresentato catastalmente non coincide con lo stato attuale dei luoghi, in particolare riguardo alla dependance attigua alle piscine costituente pertinenza dell'abitazione principale. Inoltre altre difformità si sono rilevate fra lo stato costruito per le due autorimesse, e, in parte minore, per lo spogliatoio del campo da tennis.

La situazione esistente agli atti catastali non riporta la presenza né del campo da tennis, né di quello da bocce.

Stante poi la presenza, ancora inevasa, presso il Comune di Reggello della domanda di sanatoria presentata dall'esecutato ai sensi della Legge 47/85 in data 01/04/1986 protocollo 70000, nella quale l'intero compendio immobiliare è stato considerato, a parte l'autorimessa di maggior consistenza esistente all'epoca della domanda di sanatoria, come unica unità immobiliare si rileva una incongruenza fra la stessa e le precedenti pratiche edilizie presentate:



Licenza Edilizia 111/1971, intestata al Sig.

e quelle successive a variante presentate dal pratiche edilizie: n. 183/1975, n. 33/1977 e n. 139/1983.

Infatti dalle stesse risulta come il fabbricato principale fosse suddiviso in due unità abitative, quella principale, dove ha abitato l'esecutato con la propria famiglia, articolata al piano seminterrato, terreno e primo, e quella relativa all'appartamento di servizio al piano seminterrato.

Al fine di poter definire la pratica relativa alla Domanda di Concessione a Sanatoria, (stante il fatto che l'attuale rappresentazione catastale, oltre a non essere coerente con quanto richiesto nella medesima, presenta diverse incongruenze anche a livello catastale), si dovrà procedere a presentare un nuovo Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del campo da tennis e di quello da bocce e una nuova denuncia di variazione per rappresentare correttamente il compendio immobiliare allineando la situazione catastale alla documentazione integrativa da presentare al Comune di Reggello.

Riguardo alle difformità catastali rispetto alla situazione urbanistica si segnala come la dependance al disopra delle piscine risulta essere una unità



immobiliare autonoma, censita in Categoria A/7 di classe 4 pur essendo priva della cucina, mentre lo spogliatoio del campo da tennis, che unitamente a quello da bocce non è rappresentato nella mappa del catasto terreni, risulta censito in categoria D/6, quale impianto sportivo ai fini di lucro.

Per economicità della procedura, visto che comunque l'aggiudicatario in asta dovrà presentare le integrazioni alla domanda di condono ancora inevasa, fra le quali anche il coerente aggiornamento della situazione catastale, si ritiene di non inoltrare richiesta al Giudice per l'aggiornamento della medesima, visto anche che gli immobili, terreni e fabbricati, risultano accatastati e corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Di contro, come disposto dal Giudice si procederà, per quanto è possibile, a quantificare le spese necessarie, unitamente a quelle che dovranno essere sostenute per la produzione della documentazione integrativa e il pagamento degli oneri da corrispondere al Comune di Reggello per il rilascio della Concessione in Sanatoria.



2. Fornire una sommaria descrizione del bene.

Il compendio immobiliare, denominato " Villa Natasha" ha accesso da un breve tratto di strada bianca che si diparte dalla strada Provinciale 85 di Vallombrosa circa 2 km sopra la frazione di Pietrapiana nel Comune di Reggello.

Dal cancello automatizzato in ferro battuto, ancorato a due pilastri in bozze di pietra sormontato da una bella tettoia in legno, si accede al vialetto pavimentato in porfido, delimitato lateralmente da luci basse che attraversa il parco con essenza prevalente di cerri e ai lati cipressi, fino a giungere in corrispondenza del fabbricato principale. La strada interna continua poi fino al piazzale di manovra di fronte alle due autorimesse.

Un tratto di strada bianca, sempre attraverso il parco, permette di raggiungere, al confine sud-ovest della proprietà, il campo da tennis avente misure pressoché regolamentari, completamente recintato inserito nel bel paesaggio dei cipressi che lo circonda ed il vicino locale destinato a spogliatoio per uomini e donne, provvisto di docce e w.c.

Lateralmente al fabbricato principale sul tergo, risalendo dal campo da tennis, vi è quello da bocce; al disopra dello stesso la viabilità interna porta



alla dependance ed alle due piscine sottostanti con relativo locale tecnico interrato per il trattamento e riscaldamento dell'acqua.

Al di sotto delle piscine, quasi a confine con la recinzione della proprietà è stata collocata una cisterna interrata destinata a deposito dell'acqua.

Per quanto riguarda l'appartamento principale dall'ingresso al piano terreno si accede all'ampio e luminoso soggiorno, sulla destra entrando, la porta finestra immette nel terrazzo sul quale insiste una bella loggia realizzata in bozze di pietra con tetto costituito da orditura lignea, capriate e travicelli, coperta in coppi e tegole.

Dall'ampio terrazzo rivolto verso sud-ovest lo sguardo spazia sulla valle dell'Arno e sulle colline che la dividono dalla zona del Chianti.

Sulla sinistra dell'ingresso il disimpegno immette nella zona notte costituita da tre camere e due bagni; a lato dell'ingresso alle camere, sempre dal disimpegno vi è la cucina. Una porta finestra, posta in fondo all'ingresso ed al disimpegno, permette di accedere ad una seconda loggia esistente sul tergo del fabbricato.

La zona giorno è realizzata su due livelli, il primo sulla destra dell'ingresso il secondo, a quota più



bassa, accessibile mediante una piccola ed ampia rampa di scale, sul quale insiste un bel camino in pietra.

Le scale interne portano superiormente alla mansarda, ampio vano presente al piano primo sottotetto e al piano seminterrato ad altri locali accessori fra i quali, una taverna, l'ampia cantina, la sala giochi, il locale centrale termica - lavanderia.

Al piano seminterrato è ubicata la seconda unità immobiliare costituente l'appartamento di servizio composto da un'ampia cucina, dotata di camino, da quattro camere, e tre servizi igienici.

Per quanto riguarda gli impianti gli stessi risultano completi, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento a comune tra le due unità immobiliari abitative, realizzato con caldaia presente nella centrale termica alimentata a gasolio al piano interrato.

I pavimenti sono in prevalenza in gres nella zona giorno, le camere da letto in moquette. La mansarda in linoleum. Le cucine ed i bagni presentato rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni, portoncino principale ed i portelloni esterni in legno massello, quelli interni il legno tamburato.



Anche le due camere ed i due bagni delle dependance, presentato analoghe finiture ed impianti dell'appartamento principale.

Le due autorimesse sono dotate di serrande in metallo e pavimento in battuto di cemento.

Per la altre caratteristiche si rinvia alla documentazione fotografica interna ed esterna allegata.

Le condizioni di manutenzione e conservazione del compendio immobiliare appaiono nel complesso buone, tranne che per alcune zone di umidità presenti nei locali al piano seminterrato, gli impianti completi. Dai rilevati effettuati, restituiti in studio risulta come l'appartamento principale abbia una superficie utile di calpestio di mq 329,60 oltre ad una cantina, con altezza utile variabile di circa mq. 50,00, terrazze di circa mq.47,00 e logge di mq.43,00.

L'appartamento al piano seminterrato risulta avere una superficie di calpestio di mq. 104,50, la dependance mq. 84,80, le due autorimesse mq. 77,80 e mq. 26,70.

Lo spogliatoio del campo da tennis ha una superficie di mq. 36,20 mentre il campo da tennis e quello da bocce hanno superficie rispettivamente di mq 566,00 e di mq. 126,00.



- **957/1986** protocollo 7000 Condono Edilizio ex L. 47/85 non rilasciato dal Comune di Reggello.
- **519/1994** Condono Edilizio 724/94 costruzione autorimessa interrata non rilasciato dal Comune di Reggello.

Dagli accurati rilevamenti metrici effettuati ed alle successive piante ricostruite con programma Autocad degli immobili oggetto di esecuzione, confrontate con copia degli estratti richiesti al Comune di Reggello delle pratiche edilizie suindicate, in particolare riguardo alle due domande di concessione in sanatoria, risultano delle difformità per la dependance e le due autorimesse, quest'ultime di dimensioni inferiori a quelle indicate nei grafici allegati alle richieste di sanatoria.

4. Indicare il valore di mercato dell'immobile.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio si è preliminarmente determinata la superficie convenzionale commerciale con criterio analogo a quello indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 All. C.

La stessa coincide con la superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle murature interne ed esterne e metà spessore dei



muri a confine, ove esistenti, tra le differenti u.i, alla quale va sommata la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive, di ornamento ed a servizio dell'unità immobiliare.

Alla superficie commerciale, come sopra determinata, si sono poi applicati i valori unitari ricavati da procedimenti esecutivi di immobili posti in zone limitrofe ed in base alle ricerche effettuate presso Uffici della P.A (l'OMI tenuto dall'Agenzia delle entrate: Comune di Reggello, per tale zona extraurbana/resto del territorio - Saltino - Vallombrosa - Pietrapiana - Donnini : destinazione residenziale: ville e villini, come quella in esame individua valori compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.950,00.

Tenuto conto di quanto suindicato si ritiene di assumere il valore unitario di €/mq 1.900 riferito alla superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento principale, di €/mq 1.300 per l'appartamento al piano seminterrato, di €/mq 1.500 per la dependance, di €/mq 1.200 per lo spogliatoio.

Per entrambe le autorimesse il valore di €/mq 400, di €/mq 500 per le piscine riscaldate, di €/mq 120 per il campo da tennis, di €/mq 150 per il campo da bocce.



I valori unitari suindicati tengono conto dell'incidenza del parco comprensivo di recinzione, vialetti e volumi tecnici della superficie residua, al netto del sedime dei fabbricati di ben mq. 21.400. Mentre per i terreni esterni alla proprietà recintata costituenti un lotto a parte aventi come soprasuolo bosco misto si assume il valore di €/ha 9.000,00

Il valore ottenuto, determinato in condizione di libero mercato, viene abbattuto del 10% per tener conto che scopo della stima è la determinazione del valore a base d'asta.

Si ha pertanto:

LOTTO UNICO

- Appartamento principale mq. 400 x €/mq 1.900 = € 760.000;
- Appartamento secondario mq. 128 x €/mq 1.300 = € 166.400;
- Autorimesse mq. 128 x €/mq 400 = € 51.200
- Dépendance mq. 73 x €/mq 1.500 = € 109.500;
- Piscine mq. 215 x €/mq 500 = € 107.500;
- Spogliatoio mq. 46 x €/mq 1.200 = € 55.200
- Campo da tennis mq. 560 x €/mq 120 = € 67.200;
- Campo da bocce mq. 125 x €/mq 150 = € 18.750.
- Terreni Agricoli Mq 8.112x€/mq 0,90 = € 7.300,80



Quindi per l'unico lotto si ha un valore di mercato pari a:

$V = € (760.000+166.400+51.200+109.500+55.200+107.500+55.200+67.200+18.750+7.300) = € 1.343.050$ e in c.t € **1.343.000 (Eurounmillionetrecentoquarantatremila,00)**

6.Indicare il prezzo base d'asta.

Tenendo conto delle indicazioni fornite dal Giudice nel quesito riguardo ai particolari meccanismi in asta si ritiene di applicare la riduzione complessiva del 10%, rispetto al valore di libero mercato determinato per l'intero lotto.

Si ha pertanto:

LOTTO UNICO

$€ 1.343.000 \times 0.90 = € 1.208.700$ e in c.t.

€ 1.210.000 (Eurounmillioneduecentodiecimila/00)

Considerando che le due domande di condono suindicate non risultano definite e che per esse non sono state rilasciate dal Comune di Reggello le concessioni in sanatoria, visto che gli immobili sono soggetti al vincolo idrogeologico ed a quello paesaggistico, si ritiene di dover computare un importo complessivo di circa **€ 22.000** per le spese inerenti l'attività tecnica necessaria alla redazione della



documentazione integrativa per la definizione delle due richieste di concessione in sanatoria, incluso le pratiche catastali ed il pagamento degli oneri concessori.

Si ha quindi :

$$Va = € (1.210.000 - 22.000) = € 1.188.000$$

(Eurounmilionecentoottantottomila).

Valore a base d'asta di unico lotto costituente un compendio immobiliare posto in Comune di Reggello località Cappella ai Piani, composto da fabbricato residenziale destinato a villa con relative autorimesse, dependance e piscine, spogliatoio campo da tennis e campo da bocce il tutto immerso in un ampio parco recintato con vialetti e volumi tecnici, libero e non occupato.

Firenze, li 22.11.2022

Il consulente tecnico

Dr. Ing. Gianni Fioravanti



