

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N.107/2021 R.G. PROMOSSO DA
CONTRO GIUDICE PASQUALINA
PRINCIPALE

RELAZIONE 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 con provvedimento del 08.07.2021.

Nomina pervenutami tramite P.C.T. unitamente al Verbale di Giuramento dell'esperto.

Incarico conferitomi relativo alla consulenza tecnica d'ufficio, accettato dal sottoscritto e ritrasmesso tramite P.C.T. al Tribunale di Firenze.

Unitamente all'accettazione dell'incarico trasmettevo anche la seguente, dichiarazione:

" Sono l'Ingegnere GIANNI FIORAVANTI nato a Pontassieve (FI) il 18/04/1952 con studio in Firenze, Via Kassel N. 20/2, telefono e fax 055/667713, libero professionista iscritto all'albo di questo Tribunale; Esonero l'ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l.



836/73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare".

Nel Verbale di giuramento il giudice **ordinava** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina del custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore precedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché**



trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;



f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.

- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
- 6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel



pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale dl compendio pignorato, avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni, o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con



quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di



registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);



7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L.47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile



sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.



12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le Ragioni:**
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
- il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
 - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577, dall'art 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;
 - 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato,** alla relazione:
una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;
- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita



a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private) **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. **presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..**

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare



riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da



questo giudice e non dai legali del creditore precedente/intervenuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00, il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato;

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati: il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. Att. C.p.c.. In caso di estinzione dell'esecutato, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a *forfait*.

NB) Si avvisa l'esperto che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato dei procedimenti eventualmente istaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.



Ricevuto l'incarico procedevo ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e ad effettuare, in data 30/07/2021 comunicazione scritta dell'incarico ricevuto con raccomandata Internazionale A/R al debitore , residente in . località (ritirata in data 07/08/2021) e tramite posta elettronica certificata al difensore del creditore procedente.

In tale data non era presente l'esecutato ma il Signor proprietario di alcuni terreni confinanti con gli immobili oggetto di pignoramento

Lo stesso riferiva di essere stato informato del sopralluogo dal Signor al fine di permettere l'accesso agli immobili oggetto del procedimento esecutivo era infatti in possesso del telecomando di apertura del cancello automatico e delle chiavi.

Procedevo quindi, assieme al custode e a due collaboratori di studio, ad eseguire accurati rilievi metrici con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica e di fettuccia metrica di alcuni immobili oggetto di pignoramento, dei quali in precedenza, avevo eseguito visure e richiesto le planimetrie



catastali all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio territorio.

In tale data non si poteva accedere ad una delle due autorimesse oggetto di pignoramento ed inoltre, stante i rilievi che restavano da completare veniva fissato con il Signor un secondo accesso non appena lo stesso, sentito l'esecutato in , avesse trovato la chiave dell'autorimessa.

Dopo uno scambio di mail con il Signor sentito l'Isveg, finalmente sono riuscito ad eseguire un secondo accesso in data 20/10/2021 alle ore 9,30.

In tale data, oltre a poter accedere all'autorimessa sono state completate, utilizzando l'intera giornata, tutte le operazioni di rilievo dei diversi immobili che compongono il compendio oggetto di esecuzione.

Durante i due sopralluoghi eseguiti, unitamente ai rilievi metrici, è stata redatta documentazione fotografica, sia interna che esterna, degli immobili oggetto di esecuzione.

In data 15/12/2021 via pec inoltravo al Comune di Reggello richiesta di visione atti amministrativi per poter verificare la situazione edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, Martedì 21 dicembre su appuntamento potevo eseguire l'accesso agli atti durante il quale acquisivo in



copia e parte in foto la documentazione presente all'interno delle diverse pratiche edilizie.

Dopo aver restituito i rilievi metrici eseguiti in studio , sovrapponendo i medesimi a quanto risultante dalle pratiche edilizie e dalle domande di condono presentate, in particolare la pratica Edilizia n. 957/1986 protocollo 7000 relativa alla domanda di Concessione a Sanatoria presentata dal ai sensi della legge 47/85, non ancora definita dal Comune di Reggello, che interessava gran parte degli immobili del compendio immobiliare, avevo necessità di chiedere chiarimenti all'ufficio edilizia privata del Comune di Reggello.

Dopo aver contattato telefonicamente il responsabile dell'ufficio urbanistica e successivamente quello dell'edilizia privata, mi veniva dato appuntamento in data 13/01/2022 con il Geometra

con il quale mi relazionavo per chiarire l'attività da intraprendere per poter definire la domanda di condono ancora pendente e poter determinare, se pur necessariamente in modo approssimato, i costi da sostenere per il rilascio della sanatoria tenendo conto del fatto che gli immobili, ricadevano in zona sottoposta al vincolo paesaggistico ed a quello idrogeologico.



In precedenza il 28/09/2021 avevo presentato istanza di rettifica, tramite pec all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio territorio, al fine di eseguire il collegamento per gli identificativi degli immobili del catasto terreni con quelli delle stesse particelle presenti nelle planimetrie depositate agli atti del catasto fabbricati

In data 25/02/2022 effettuavo infine ispezione ipotecaria negli atti del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze dalla quale è emerso che non risultavano ulteriori iscrizioni o trascrizioni, se non quelle già indicate nel certificato ipotecario in atti.

Ciò premesso, dai sopralluoghi e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti, dopo attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili presso agenzie immobiliari limitrofe, di eventuali valori indicati in perizie redatte in precedenti procedure esecutive riguardanti immobili posti nella stessa zona di caratteristiche confrontabili, tenuto conto dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (opportunamente ridotto per tenere conto del fatto che lo scopo della stima è



la determinazione del valore del bene oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta), è emerso quanto segue circa i quesiti posti dal G.E.:

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale dl compendio pignorato, avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e



previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni, o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Oggetto della presente procedura è la piena proprietà appartenente all'executato 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 dependance 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 pilastri 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 interrate, 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 di 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 un lotto autonomo, in quanto esterni
alla proprietà suindicata, alcuni appezzamenti di
terreno 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 , 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. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

- Nota di Iscrizione, Presentazione n. 10 del 28/08/2020 Registro Generale n. 30747, Registro particolare n. 5412. Atto Giudiziario del 07/08/2020 Repertorio 771/2020 Tribunale di Firenze. Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo Totale € 24.537,60 - Richiedente
i a favore per la quota di
1/1 contro per la quota 1/1.



- Il pignoramento riguarda la piena proprietà appartenente all'esecutato .

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di provenienza il Signor . ha acquistato, in più epoche i vari appezzamenti di terreno su parte dei quali ha edificato i diversi corpi di fabbrica che compongono il compendio immobiliare suindicato.

In particolare, dalla certificazione ipocatastale risultano i seguenti atti di acquisto:

- Scrittura Privata rogante Sorrentino di Arezzo in data 15/02/1974, Repertorio n. 15274, registrata ad Arezzo in data 05/03/1974 n. 4760 volume 2367;
- Atto Pubblico agli atti del notaio Gonnella di Arezzo del 21/04/1977, Repertorio n. 76377, registrato a Joppolo Giancaxio in data 27/04/1977 n. 1855, volume 621;
- Atto Pubblico dal 09/10/2008 Rogante Abbate Rita di Reggello, Repertorio n. 2316, nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2008 Permuta (n. 29431.1/2008).



Non esistono acquisti mortis-causa non trascritti

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

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 rilevamenti 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.

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale secondo il vigente R.U. approvato dal Comune di Reggello con deliberazione del C.C. n. 40 in data 07/05/1998 e successive delibere del C.C. di cui l'ultima n. 143 del 11.12.2013 gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in Zona E, zona extraurbana art 31 N.T.A. sottozona E4 agricola produttiva pedemontana Art 35 N.T.A.

5. *provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del*



titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Da quanto potuto accertare nei due sopralluoghi eseguiti alla presenza del custode giudiziale, e per quanto ci ha riferito il Signor .

risulta che gli immobili non sono occupati ma liberi e che il proprietario . , da tempo residente in , in località . , in sia da tempo che non viene nella proprietà in quanto sottoposto a cure mediche.



6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

In relazione alle ricerche eseguite si è potuto constatare che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi



oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sulla scorta della certificazione ipotecaria in atti e dei successivi accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze si è riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sugli immobili oggetto del pignoramento, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

NOTA DI ISCRIZIONE

- *Ipoteca volontaria di complessivi € 280.000,00 a favore di _____ nato a _____ (MT) il - garanzia di un capitale di originari € 280.000.00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data del 21.01.2017 al n. 526 di registro particolare, contro _____ nato a e _____ in data _____ gravante sui beni oggetto del pignoramento trascritto presso la*



*Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze
in data 20/04/2021 al n. 11587 di registro
particolare;*

*-Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo di
complessivi € 14.968,45 a favore di*

nato in il , iscritta alla

Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze

in data 28/08/2020 al n. 5413 di registro

particolare gravante sui beni oggetto del

pignoramento trascritto presso la Conservatoria

dei Registri immobiliari di Firenze in data

20/04/2021 al n. 11587 di registro particolare;

*- Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo di
complessivi € 24.537,60 a favore di*

nato in il , iscritta alla

Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze

in data 28/08/2020 al n. 5412 di registro

particolare gravante sui beni oggetto del

pignoramento trascritto presso la Conservatoria

dei Registri immobiliari di Firenze in data

20/04/2021 al n. 11587 di registro particolare.

**8. indicare l'importo annuo delle spese fisse
di gestione o di manutenzione, di eventuali
spese straordinarie già deliberate anche se il
relativo debito non sia ancora scaduto,
l'importo di eventuali spese condominiali non**



pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Nel caso in oggetto gli immobili staggiti sono tutti di piena ed assoluta proprietà dell'esecutato Signor . Non vi è quindi alcun condominio.

9.verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini di condono che l'aggiudicatario possa



eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L.47/85 0 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalle accurate ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie dell'Ufficio tecnico del Comune di Reggello è risultato che sono state presentate le seguenti pratiche edilizie :

- 111/1971 Licenza Edilizia intestata al signor
via Vallombrosa nuova
costruzione civile abitazione.
- 183/1975 Licenza Edilizia a variante della
111/1971.
- 33/1977 Licenza Edilizia 13/1977 recinzione del
terreno di proprietà.
- 103/1983 ampliamento edificio di civile
abitazione posto in località Cappella ai Piani.
- 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

10. indicare il valore di mercato

dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

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 2.200 riferito alla superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento principale, di €/mq 1.500 per



l'appartamento al piano Seminterrato, di €/mq 1.800 per la dependance ed lo spogliatoio.

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. Per entrambe le autorimesse il valore di €/mq 500, per il campo da bocce €/mq 200.

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 NUMERO 1

- Appartamento principale mq. 400 x €/mq 2.200 = € 880.000;
- Garage mq. 92 x €/mq 500 = € 46.000;

TOTALE = € 926.000



LOTTO NUMERO 2

- Appartamento secondario mq. 128 x €/mq 1.500 = €
192.000;

- Garage mq. 36 x €/mq 500 = € 18.000;

TOTALE = € 210.000

LOTTO NUMERO 3

- Dependance mq. 73 x €/mq 1.800 = € 131.400;

- Piscine mq. 215 x €/mq 600 = € 129.000;

TOTALE = € 260.400

LOTTO NUMERO 4

- Spogliatoio mq. 46 x €/mq 1.800 = € 82.800

- Campo da tennis mq. 560 x €/mq 150 = € 84.000;

- Campo da bocce mq. 125 x €/mq 200 = € 25.000

TOTALE = € 191.800

LOTTO NUMERO 5

- Terreni Agricoli tenuti a bosco misto della
superficie catastale di mq 8.112:

- Mq 8.112 x €/mq 0,90 = € 7.300,80

TOTALE = € 7.300



11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

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 i singoli lotti, anche per i terreni agricoli tenuti in prevalenza a bosco misto. Si ha pertanto:



LOTTO NUMERO 1

€ 926.000 x 0.90 = € 833.400 e in c.t. € 833.000

LOTTO NUMERO 2

€ 210.000 x 0.90 = € 189.000

LOTTO NUMERO 3

€ 260.400 x 0.90 = € 234.360 e in c.t. € 234.000

LOTTO NUMERO 4

€ 191.800 x 0.90 = € 172.620 e in c.t. € 173.000

LOTTO NUMERO 5

€ 7.300 x 0.90 = € 6.570 e in c.t. € 6.600

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.

12. **precisare se il bene possa risultare non
Appetibile sul mercato, specificandone le**



Ragioni:

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577, dall'art 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

In Considerazione delle caratteristiche suindicate si ritiene che i beni pignorati, stante la loro natura ed ubicazione, possano avere una certa appetibilità anche al di fuori del mercato immobiliare locale.

Il pignoramento riguarda immobili che risultano di intera proprietà dell'esecutato, ed inoltre stante la loro rappresentazione catastale, risultano già suddivisi in lotti.



Inoltre trattandosi della quota di intera proprietà dell'esecutato, persona fisica il regime impositivo della vendita in asta è soggetto al pagamento dell'imposta di registro ordinaria e non a IVA;

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

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 bocciodromo il tutto immerso in un ampio parco recintato con vialetti e volumi tecnici, suddiviso in più lotti, tutti liberi e non occupati :

LOTTO N.1 Appartamento principale ed autorimessa

€ 926.000 x 0.90 = € 833.400 e in c.t. **€ 833.000**

LOTTO N.2 Appartamento secondario ed autorimessa

€ 210.000 x 0.90 = **€ 189.000**

LOTTO N.3 Dependance e piscine

€ 260.400 x 0.90 = € 234.360 e in c.t. **€ 234.000**

LOTTO N.4 Spogliatoio campo da tennis e bocciodromo

€ 191.800 x 0.90 = € 172.620 e in c.t. **€ 173.000**

LOTTO NUMERO 5 Terreni agricoli tenuti a bosco misto

€ 7.300 x 0.90 = € 6.570 e in c.t. **€ 6.600**



Si allegano alla relazione:

- 1) Fascicolo fotografico comprendente le fotografie esterne ed interne dei beni;
- 2) Copia della piante delle unità immobiliari derivante dai rilievi effettuati con distanziometro e fettuccia metrica restituita in ufficio con software Autocad;
- 3) Copia delle planimetrie catastali delle u.i.u. richieste all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze-Territorio;
- 4.1) Copia dell'avviso di ricevimento della raccomandata internazionale a/r all'esecutato di inizio operazioni peritali;
- 4.2) Pec al precedente di inizio operazioni peritali;
- 5) Copia verbale di accesso all'immobile;
- 6) Istanza di allineamento identificativi catastali Agenzia delle Entrate, via pec in data 28/09/2021
- 7) Schede riepilogative;
- 8) Attestazione della Raccomandata Internazionale A.R. dell'invio dell'elaborato peritale all'esecutato non costituito.

Firenze, li 04.03.2022

Il consulente tecnico

Dr. Ing. Gianni Fioravanti



MODULARIO
1/10 2007 2008



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

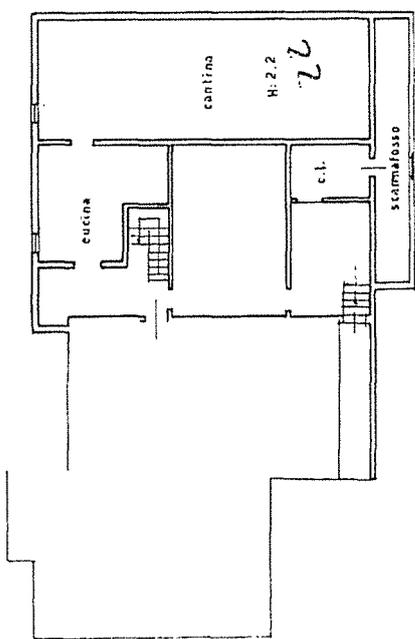
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggello via loc. Villa Natasha

MOD. AM (CEU)
LINE
700

26

civ.

RESEDE

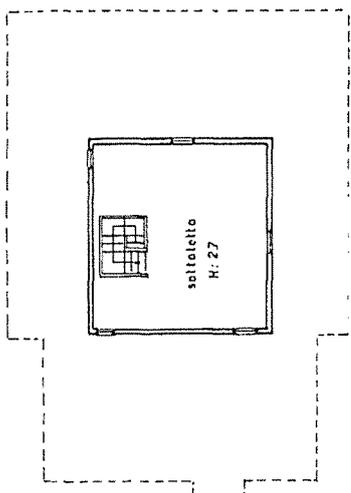


COMUNE

PIANO INTERRATO

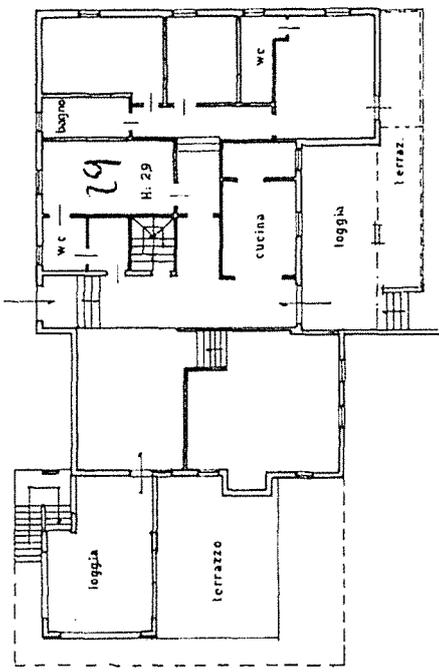
PIANO PRIMO

RESEDE



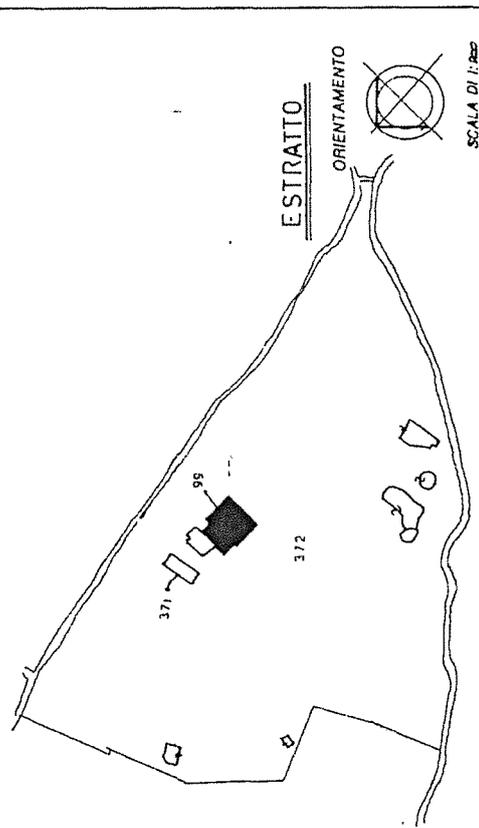
COMUNE

RESEDE



COMUNE

PIANO TERRENO



RESERVATO ALL'UFFICIO

Declarazione di NC
Denuncia di variazione
Identificativi catastali

Completata dal Geom. P. de. M.
scritto all'albo de. Geom. P. de. M.
cons. provincia di Firenze n. 12796

MODULARIO
F. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto I. E. Urbano)

Lire
150

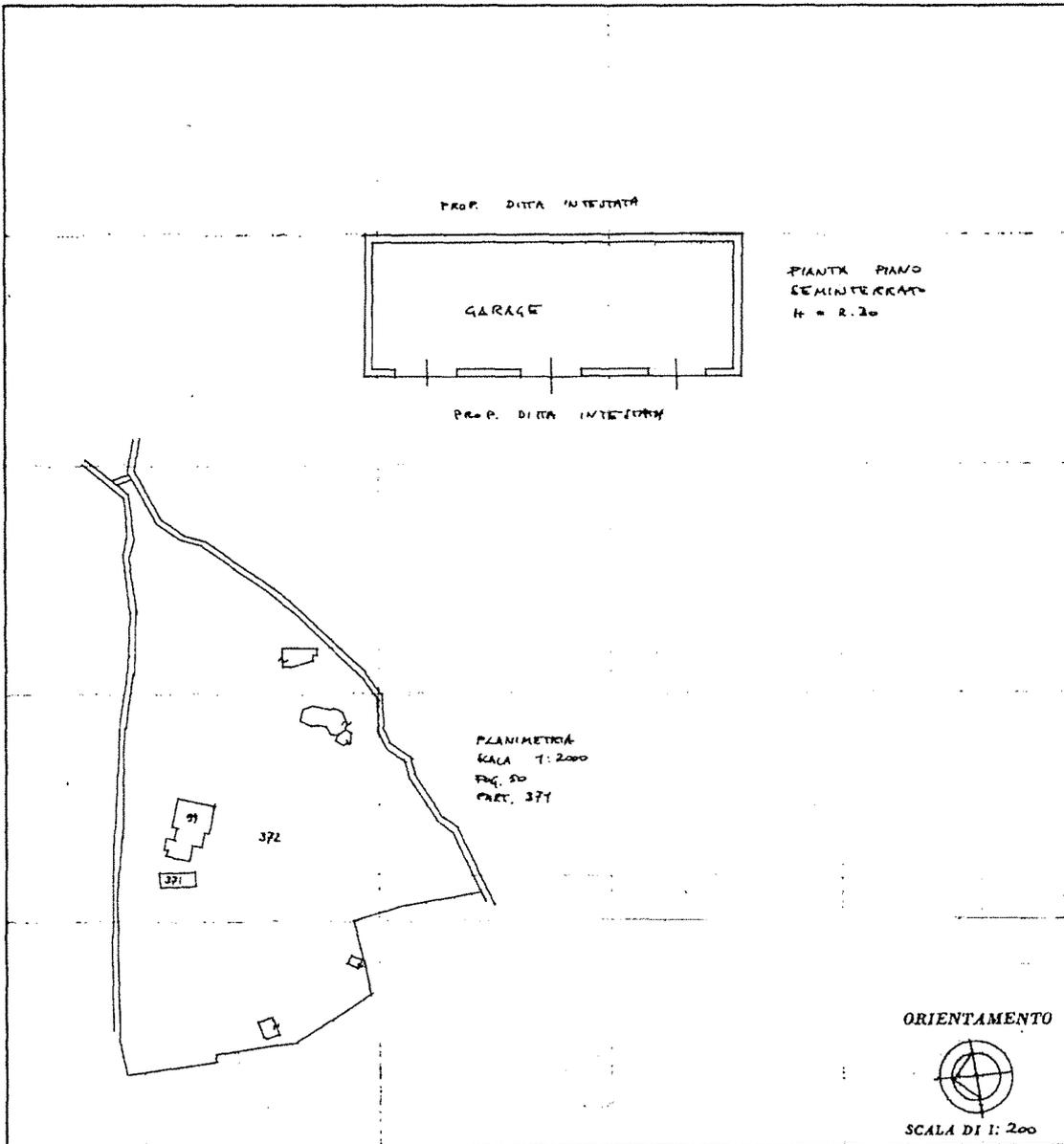
69 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di REGGELLO Via PROVINCIALE ALTO VALDARNO

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12 MAR 1986
PROT. N° _____

SOSTITUISCE LA SCHEMA 18901
DEL 7.6.1979

F. 50 PART. 371

Compilata dall' ARCH.
STEPANO CRIVELLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCH.
della Provincia di FIRENZE

DATA 10-3-1986

Firma: Stefano Crivelli

Ultima planimetria in atti



MODULO n. 1/19 (2002/2004) MOD. AN (CEU) LIRE 700

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.B.T.T.E.E. CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 852)

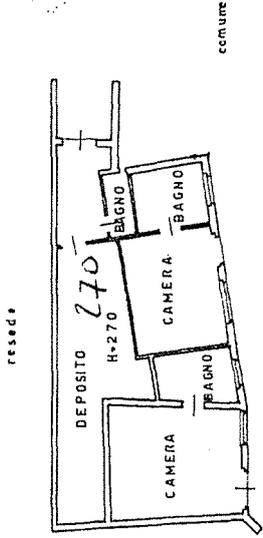
Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggello via loc. Villa Natasha civ.

PLANIMETRIA
SCALA 1:500
F06: 50
PART: 372

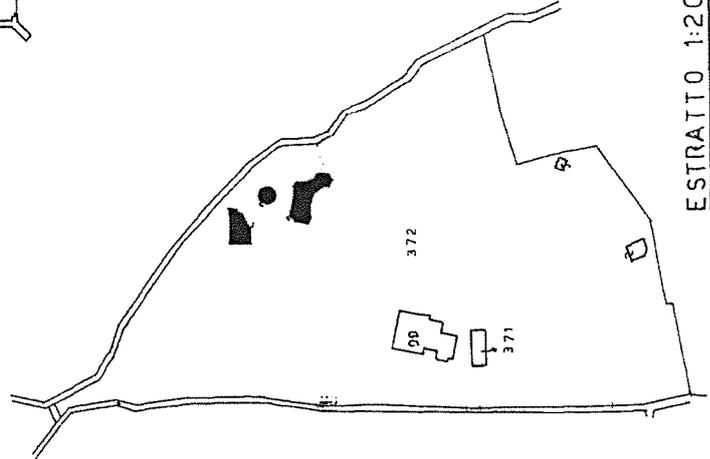
V.E. DI SVILUPPO
SCALA 1:200

PISCINA

PISCINA



PIANO TERRA



ESTRATTO 1:2000



RESERVATO ALL'UFFICIO

031791

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>Geometra</u>
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	(tipo, cognome, nome) <u>Predeolini Alessandro</u>
Identificativi catastali F. 50 sub. 1 n. 372	iscritto all'albo de <u>F.R.S.N.Z.B.</u> n. <u>2796</u>
data <u>13/01/2021</u>	data <u>23/01/96</u>
	firmato da <u>Predeolini Alessandro</u>

MODULARIO
r. rig. cono 1991



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

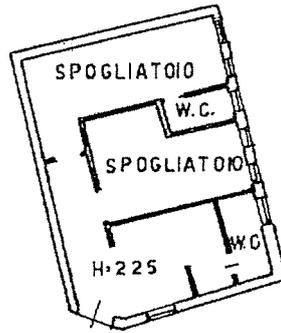
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggello via loc. Villa Natasha civ.

ESTRATTO 1 2000

resede



comune

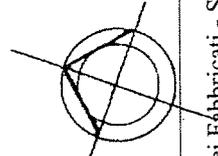
PIANO TERRA

372

99

374

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
Predellini Alessandro

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/01/1996 - Data: 20/07/2021 - n. T313570 - Richiedente: FRVGNN52D18G825F

Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 372 sub. 2

data 23-01-96 Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2021 - Comune di REGGELLO (H222) - < Foglio: 50 - Particella: 372 - Subalterno: 2 >

Produttore: GIANNINI GIANNINI SPA - Serial#: bf9f982a788c8ef8b5764a6b10a08f



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

3276

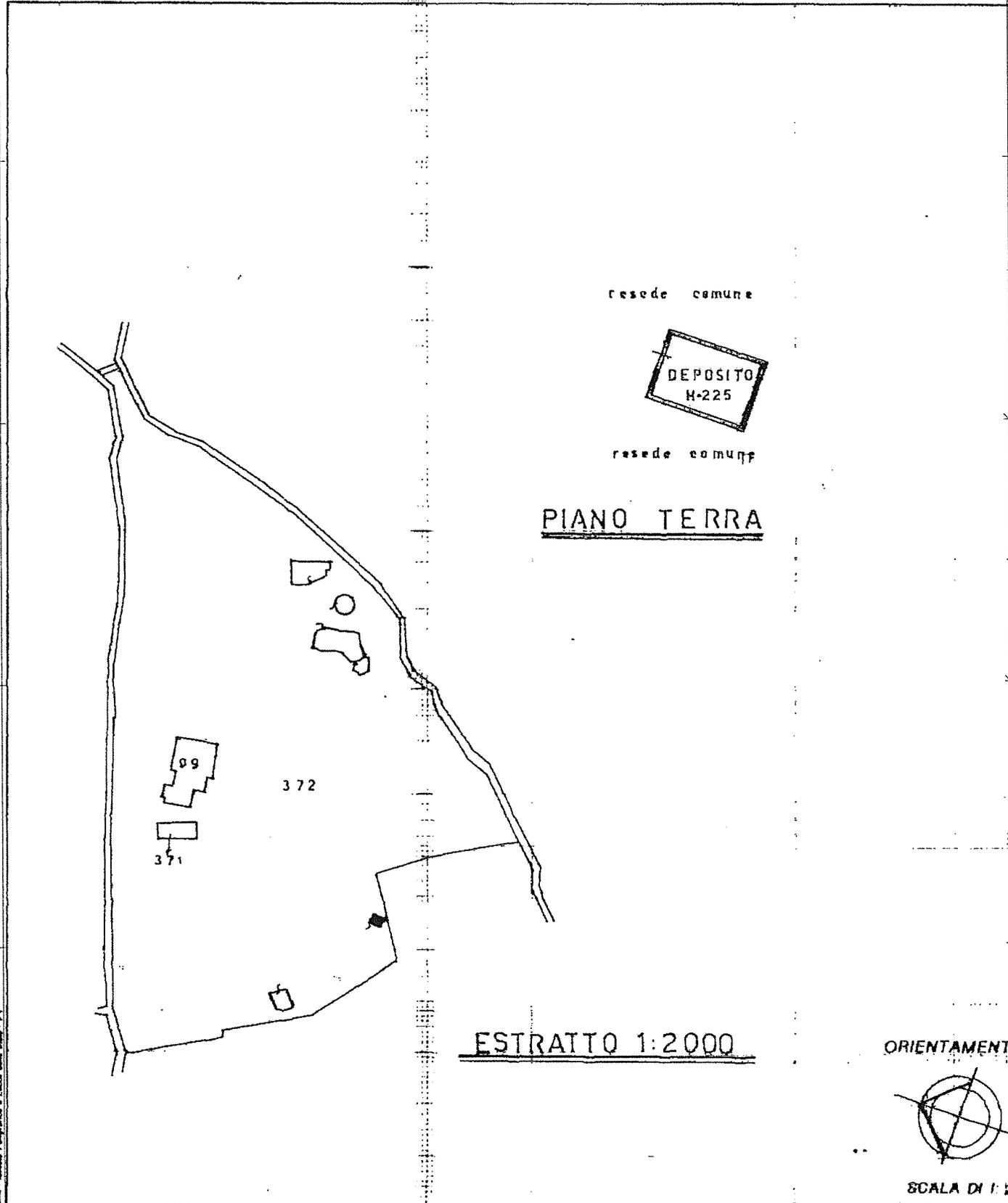
MOD. BN (CEU)

25

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

L.IME
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggello via loc. villa Natasha civ.



num. 01
Foglio: 50 - Particella: 372 - Subalterno: 3 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2021 - Comune di REGGELLO (H222) - <
Firmato DE GIORAVANTI GIANNALDO pianarubapec S.P.A. NG CA 3 Serial#: b319782a78c8ceef8b5764a6b10a08f

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 25/01/1996 - Data: 20/07/2021 - n. T313571 - Richiedente: FRVGNN52D18G825F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Compilata dal Geometra
(Nome, cognome e nome)
Predellini Alessandro

Isritto all'albo de Finanze
data 23-01-96 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
74 1996 0 3 17 9



MODULARIO
F. rog. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

3276

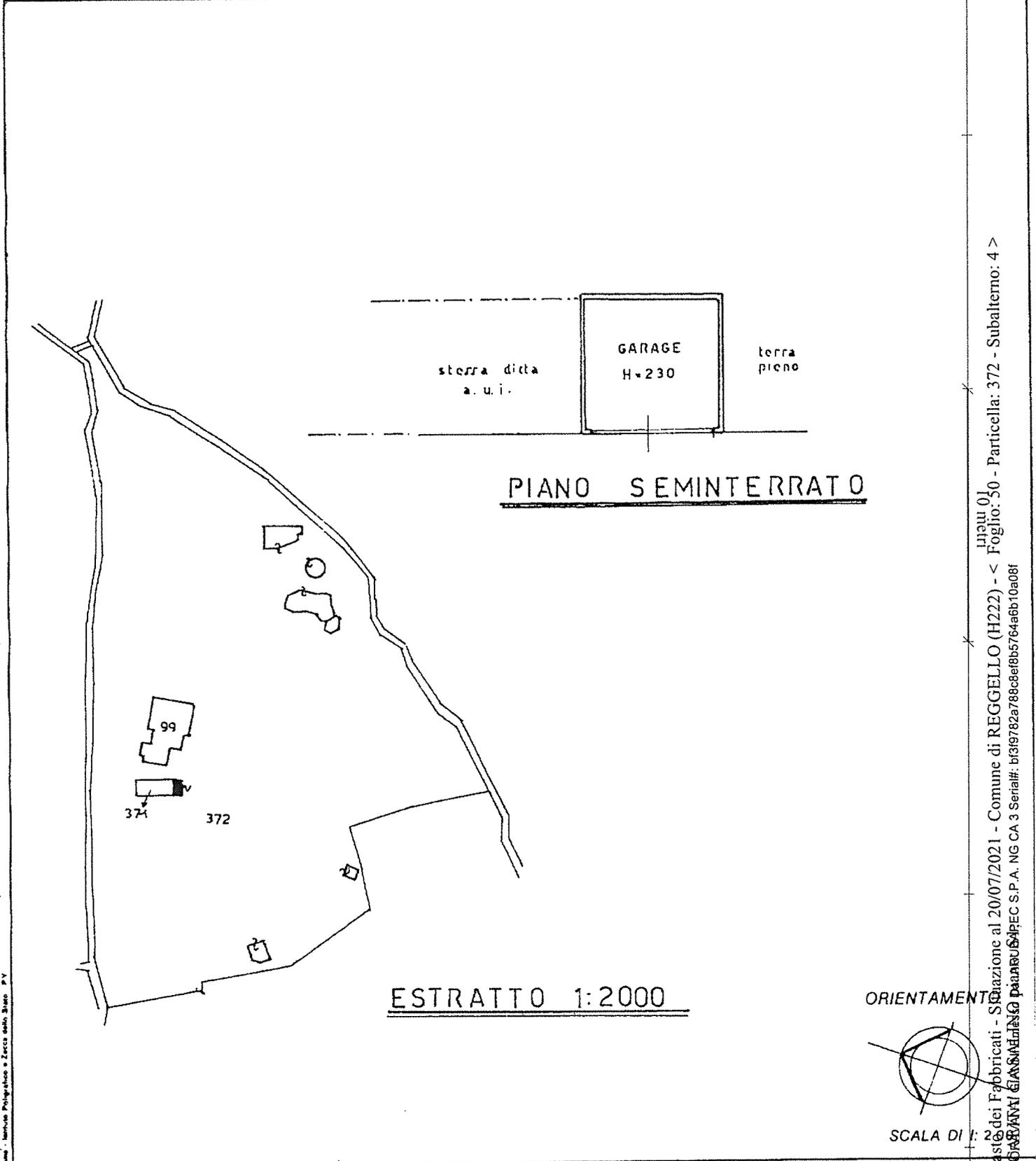
MOD. 50 (CEU)

LIRE
500

24

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggello via loc. villa Natasha civ.



11/11/01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2021 - Comune di REGGELLO (H222) - < Foglio: 50 - Particella: 372 - Subalterno: 4 >
Firmato dal GEOMETRA GIANNI GIANNINI

Ultima planimetria in atti
Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione
Data presentazione: 25/01/1996 - Data: 20/07/2021 - n. T313572 - Richiedente: FRVGNN52D18G825F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
F. 50
n. 372 sub. 4

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
Predellini Alessandro
Iscritto all'albo de Firenze n. 2796
della provincia di Firenze
data 23-01-96 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
0367
Firmato dal GEOMETRA GIANNI GIANNINI



