

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>

Terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE EPURATA

procedimento n. 514 / 18 R.G.

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento esecutivo promosso da JULIET SPA (PROC. SP. MPS CAPITAL SERVICES S.P.A.) con sede legale in Siena, via Aldo Moro, 13/15 (p.iva 01461980524) rappresentata e difesa dallo studio legale Avv. Ghelli Andrea, in Firenze, via XX Settembre, 60 contro la

In carico all'Il.mo Signora Giudice dott.ssa Laura D'Amelio.

Il sottoscritto Antonio Matteo CINQUINI, nato a Viareggio il 17.01.57 e residente a Empoli in via R. Sanzio, 190, con studio professionale in Vinci, via Empolese, 224 - iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C., della provincia di Firenze al n. 3311, - C.F. CNQ NNM 57A17 L833S - in data 04.02.2019 è stato nominato consulente tecnico per la stima degli immobili e previo giuramento di rito, eseguito con metodo informatico al portale "Giustizia" - processo civile telematico - in data 07.02.2019 gli è stato dato incarico di procedere a:

- Esaminare i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c. - certificato notarile attestante le
risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - pag. 2
- Effettuare informazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina
di un custode con comunicazione di data e luogo fissati per l'inizio delle
operazioni peritali; pag. 3
- Articolare risposte ai seguenti quesiti:
 - 1 Identificazione del bene oggetto del pignoramento, precisandone confini,
dati catastali e corrispondenza di questi a quelli indicati nel pignoramento
e per il quale si specificano i titoli di proprietà o di altro diritto reale. pag. 3
 - 2 Estremi dell'atto di pignoramento con indicazione del diritto reale. pag. 6
 - 3 Estremi dell'atto di provenienza pag. 6

4 Descrizione dei beni;	pag. 7
5 Stato di possesso dell'immobile;	pag.11
6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;	pag.11
7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente;	pag. 12
8 Spese straordinarie ed eventuali spese fisse di gestione, di manutenzione dell'immobile e straordinarie, spese condominiali	pag. 13
9 Verifica regolarità edilizia e urbanistica	pag 14
10 Valore stimato dell'immobile: valore di mercato, indicazione criterio di stima.	pag. 17
11 Prezzo a base d'asta	pag. 20
12 Valore stimato dell'immobile in caso di quota o bene indiviso.	pag. 27
12bis Distinguo di valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati	pag. 28
12ter Regime impositivo della vendita;	pag. 28
13 Riepilogo Lotti	pag. 28
14 Tabelle riepilogative allegate.	

All'atto del pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 15/11/2018 ai numeri 47095/33043, promosso da JULIET SPA (PROC. SP. MPS CAPITAL SERVICES S.P.A.) con sede legale in Siena, via Aldo Moro, 13/15 (p.iva 01461980524) rappresentata e difesa dallo studio legale Avv. Ghelli Andrea, in Firenze, via XX Settembre, 60, sono seguite le istanze dei creditori intervenuti: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA", c.f. e p.iva 00884060526, con sede in Siena, p.zza Salimbeni, 3 rappresentata dall'Avvocato Parretti Roberto di Pistoia e il Sig. "BELLINI ROBERTO", residente in Firenze, via Delle Mantellate, 8 c.f. BLLRRT45R29D612Y, rappresentato dall'Avvocato Ferlito Fulvio di Firenze; restando, ad oggi, pendenti le istanze prodotte dai creditori, questo CTU, già esaminati i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c., con metodo informatico di visura al portale "Giustizia" - *processo civile telematico* -, ha ritenuto di procedere alle operazioni peritali, dando seguito

- Terreni agricoli di consistenza pari mq 44.171 catastali, con andamento sia collinare che pianeggiante, in proprietà per 19/20 e 01/20 al

Considerate le caratteristiche del compendio pignorato questo potrebbe essere stimato in unica soluzione quale cespite che costituiva, in gran parte, il podere agrituristico "Valli del Sole", ma allo stato attuale una migliore valorizzazione del complesso immobiliare appare la stima per destinazioni e usi diversi, così come già catastalmente individuata; pertanto l'intero cespite diviso in natura, individua altrettanti lotti, commercialmente e catastalmente autonomi, facenti parte del presente complesso immobiliare costituito da unità immobiliari destinate a residenza, depositi e terreni agricoli oltre spazi esterni a comune ed esclusivi, relative pertinenze, accessioni e diritti. Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono posti nel comune di Pontassieve, fraz. Doccia, con accesso da via Galiga n. 10 per i fabbricati e strada vicinale di Montalto per i terreni agricoli e viene di seguito identificato catastalmente e descritto nei lotti che seguono:

- Lotto 1 :

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia, via Galiga n.10.

dati catastali appartamento n. 1 e pluriuso: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Pontassieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà pari al 19/20 e 1/20 al

ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 45, part. 15, sub 500, piano terra, primo e sottotetto, cat. A7, classe 3°, vani 14,0, rendita € 1.554,54.

confini: Stessa proprietà su più lati con resede a comune con il sub 501, via Galiga, ssa.

- Lotto 2 :

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia, via Galiga n.10.

dati catastali appartamento n. 2 e pluriuso: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Pontassieve, giustamente in conto per l'intero in piena proprietà al ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 45, part. 15, sub 501, piano terra e piano primo rialzato, cat. A7, classe 3°, vani 4,5, rendita € 499,67

confini: Stessa proprietà su più lati con resede a comune tra i sub 500, via Galiga, ssa.

- Lotto 3 :

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia, via Galiga n.10.

dati catastali depositi, magazzini: I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Pontassieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà pari al 19/20 alla _____ e 1/20 al _____ e sono geometricamente rappresentati entrambi nel foglio di mappa 45, rispettivamente il primo dalla particella 110, cat. C\2, classe 3, cons. mq 78, rendita € 145,02 ed il secondo cespite dalla particella 162, (originata dal frazionamento della particella 113), cat. C\2, classe 8, cons. mq 59, rendita € 246,81

confini: Stessa proprietà su più lati, via Galiga s.s.a.

- Lotto 4 :

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia – Strada vicinale di Montalto.

dati catastali dei terreni agricoli: I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto terreni del comune di Pontassieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà pari al 19/20 _____ e 1/20 _____ e sono geometricamente rappresentati nel modo seguente:

- Foglio di mappa 45, part. 4, uliveto vigneto in classe 3, superficie di mq 31.930, reddito dominicale € 107,19, reddito agrario € 57,72.

- Foglio di mappa 45, part. 13, seminativo in classe 4, superficie di mq 4.170, reddito dominicale € 7,54, reddito agrario € 7,54.

- Foglio di mappa 45, part. 14, bosco ceduo in classe 4, superficie di mq 220, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,06.

- Foglio di mappa 45, part. 27, uliveto in classe 3, superficie di mq 6.210, reddito dominicale € 20,85, reddito agrario € 11,23.

- Foglio di mappa 45, part. 128, seminativo in classe 4, superficie di mq 590 reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 1,07.

- Foglio di mappa 45, part. 132, uliveto in classe 3, superficie di mq 160, reddito dominicale €0,54, reddito agrario €0,29.
 - Foglio di mappa 45, part. 135, prato in classe unica, superficie di mq 208, reddito dominicale €0,32, reddito agrario €0,54.
 - Foglio di mappa 45, part. 136, prato in classe unica, superficie di mq 2,00, reddito dominicale €0,01, reddito agrario €0,00.
 - Foglio di mappa 45, part. 161, (originata dal frazionamento della particella 113), uliveto in classe 3, superficie di mq 681, reddito dominicale €1,23, reddito agrario €2,29.
- Pari a un'estensione catastale complessiva di mq 44.171.

confini: Stessa proprietà su più lati, via di Galiga - strada di Montalto, beni ,
 , s.s.a.

2 Estremi dell'atto di pignoramento con indicazione del diritto reale.

Atto di pignoramento consegnato presso la Corte di Appello di Firenze in data 09.10.18 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15.11.18, al nn. 47095/33043, sull'intera proprietà e sue pertinenze.

3 Estremi dell'atto di provenienza

All'attuale proprietà il bene è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti Notaio Antonino Poma di Firenze del 22.06.1998 al n. di repertorio 167167, fascicolo n. 4013, registrato e trascritto a Firenze, rispettivamente con nota in data 13.07.1998 al numero da assegnare, Mod. 1 e trascrizione in data 06.07.1998 ai nn. 18700 / 12277. (all. n. 3)

Si attesta che ubicazione, dati catastali e confini corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre la sommatoria delle superfici dei terreni a destinazione agricola indicata nel titolo di provenienza ventennale, prodotto ai sensi dell'articolo 567, comma 2, c.p.c. e nel pignoramento stesso, riportano erroneamente una superficie complessiva di mq 45.060, anziché di mq 44.171, come attualmente in essere. Questa discrepanza deve essere attribuita al frazionamento, successivo all'atto di provenienza ed alla nota di iscrizione ipotecaria del 2010, della particella n. 113 della superficie catastale originaria che risultava pari a mq 1.570 e che, a seguito di frazionamento, ha generato e mantenuto

al catasto terreni una prima particella, la n. 161, della superficie catastale pari a mq 681; la seconda particella originata è la n. 162 della superficie catastale nominale, poiché attualmente censita al catasto fabbricati, pari a mq 889. Tale discrepanza, appare ad avviso dello scrivente CTU, di lieve entità, poiché la trascrizione del pignoramento eseguito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - servizio di pubblicità immobiliare - in data 15.11.18, riporta con correttezza gli immobili oggetto del pignoramento stesso, che dunque non pregiudicano i valori di stima della presente perizia.

Il titolo di provenienza (ventennale) è stato prodotto in data 07.12.2018 dal Notaio Carmelo Candore di Arcisate.

4 Descrizione dei beni:

I beni oggetto della presente perizia, commercialmente autonomi, fanno parte del medesimo complesso immobiliare, in parte già utilizzato a fine agrituristico, formato da edifici e terreni così composti: un edificio in categoria catastale a villino con destinazione residenziale caratterizzato da due U.I.U. e pluriuso attiguo, oltre ulteriori manufatti, destinati a deposito / magazzini, rimessaggio mezzi agricoli, servizi, etc. e numerosi appezzamenti di terreno a destinazione agricola. La costruzione di tutti gli immobili in oggetto, nella loro originaria consistenza, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e si identifica con la caratteristica di *“edifici matrice”* ossia i complessi edilizi che costituiscono componenti fondative dell'identità storico-culturale del territorio posti a caposaldo del sistema insediativo. I fabbricati, alcuni di storicizzata costruzione, sono realizzati con una struttura mista in opera, tamponamenti e solai in legno e latero-cementizi, intonaco tradizionale e tinteggiatura a colori chiari, copertura a falde inclinate e manto in laterizio, canali di gronda e discendenti in rame a vista con sviluppo semitondo, aperture finestrate, alcune provviste di scuroni in legno. Il complesso immobiliare, posto nel comune di Pontassieve, in località Doccia, viene, più precisamente, descritto come segue: (all. n. 4 - foto pag nn. 1)

- Lotto 1 :

Il primo lotto descritto risulta individuato in una porzione del fabbricato principale di più ampia consistenza, articolato su due piani fuori terra, oltre mansarda, e locale pluriuso

posto a piano terra attualmente frazionato in ulteriori due appartamenti, posto in posizione attigua al fabbricato principale. Gli immobili hanno accesso a comune dal piazzale condominiale al corpo principale della villa e giardino a comune alla medesima proprietà. L'intero cespite è composto da quattordici vani catastali in classe terza, con altezza variabile tra i piani, e sono così descritti: a piano terra, ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due w.c., locali ad uso ripostiglio e cantina, vano scala esclusivo di collegamento al piano superiore. A piano primo sono presenti i seguenti locali: soggiorno, tre camere, studio, guardaroba, oltre ripostiglio, due bagni e collegamento verticale al vano mansardato posto nel sottotetto.

Prospiciente all'abitazione è presente un annesso attualmente suddiviso in due monolocali entrambi provvisti di bagno, con accessi indipendenti dal resede condominiale. Nel suo insieme, lo stato di conservazione di finiture e impianti appare in condizioni di ordinaria manutenzione. Più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti: pavimenti sono realizzati prevalentemente in cotto posato sfalsato, con battiscopa dello stesso materiale; le superfici verticali dei vani sono finite con intonaco a calce e tinteggiatura in toni chiari; il solaio e copertura sono in legno e piastrelle in cotto a vista, la copertura risulta parte del tipo a padiglioni e parte a capanna; rivestimento delle pareti, in materiale ceramico, è presente nei servizi igienici e risulta di altezza adeguata.

I servizi igienici sono forniti da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, vaso, bidet, box doccia. Portoncino d'ingresso e bussole interne, infissi esterni e scuroni in legno. Impianto idro-termo-sanitario con caldaia singola alimentata GPL e radiatori tradizionali in ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto normalmente allacciati alla linea elettrica, mentre la fognatura è invece allacciata ad un impianto di sub-irrigazione a comune con la stessa proprietà. Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione degli edifici descritti, questi si mostrano sufficientemente illuminati ed areati in tutti vani, inoltre, nei locali in oggetto, non sono presenti evidenti tracce di umidità ascendente/discendente. (all. n. 4 - foto pag nn. 2, 3, 4, 5, 6)

- Lotto 2 :

Il secondo lotto descritto, in proprietà esclusiva del _____, è posto interamente a piano terra, quale porzione del fabbricato principale, in prospicenza all'abitazione è presente un annesso che ricomprende un locale pluriuso a piano primo/rialzato provvisto di bagno, con accesso indipendenti dal resede condominiale. I locali descritti hanno accesso dal piazzale a comune. L'intero cespite è composto da quattro virgola cinque vani catastali in classe terza con altezza variabile tra i vani, e sono così descritti: a piano terra, ingresso - soggiorno, cucina, w.c. e ripostiglio. In prospicenza all'abitazione è presente un annesso provvisto di bagno, con accesso esclusivo dal piazzale condominiale. Nel suo insieme, lo stato di conservazione di finiture e impianti appare in condizioni di ordinaria manutenzione. Più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti: intonaco civile, con pavimenti in vari formati prevalentemente in cotto e rivestimento nel bagno e nella zona cottura della cucina con piastrelle in gres ceramico. I servizi igienici sono forniti da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, vaso, bidet, box doccia. Portoncino d'ingresso e bussole interne, infissi esterni e scurini in legno. Impianto idro-termo-sanitario con caldaia singola alimentata GPL e radiatori tradizionali in ghisa. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto normalmente allacciati alla linea elettrica, mentre la fognatura è invece allacciata ad un impianto di sub-irrigazione a comune con la stessa proprietà. Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio, questo appare sufficientemente illuminato ed areato in tutti vani. Nei locali descritti non sono presenti evidenti tracce di umidità ascendente.

(all. n. 4 - foto pag nn. 7, 8)

- Lotto 3 :

La verifica della consistenza dell'unità e dello stato di fatto dei luoghi, individua il terzo lotto descritto nella parte ovest del complesso immobiliare dove sono autonomamente caratterizzati due ampi locali, rispettivamente accatastati a magazzini e locali di deposito. Il primo immobile, rappresentato dalla particella n. 110 è composto da vari locali con accessi a piano terra da collegamento esterno esclusivo, destinati a w.c., deposito,

magazzini con altezza variabile tra i vani, oltre ampio spazio coperto da tettoia in legno ed un ulteriore ampia veranda coperta da tensostruttura. Inoltre sono presenti ulteriori locali, ad uso ristorazione coperti da tensostruttura di recente realizzazione provvisti di servizio igienico posto in struttura lignea e, in prossimità di questa è stato realizzato un ampio gazebo, oltre ad un locale destinato a legnaia. I locali hanno accesso da sedime esclusivo in conto alla medesima proprietà.

Sono presenti inoltre ulteriori manufatti realizzati in legno e muratura ad uso gazebo, deposito, piscina, locali tecnici e di ricovero attrezzature. Detti locali insistono, nell'ampio sedime esclusivo alla particella n. 162 in conto alla medesima proprietà. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce a soffitto normalmente allacciati alla linea elettrica, mentre la fognatura è invece allacciata ad un impianto di sub-irrigazione a comune con la stessa proprietà. Nel loro complesso, lo stato di conservazione delle strutture e delle finiture, tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni di carente manutenzione, che risentono dello stato di generalizzata trascuratezza in cui versa l'intero complesso ed abbisognano, nel breve periodo, di opere manutentive ordinarie. (all. n.4 - foto pag. nn. 9, 10, 11, 12, 13)

- Lotto 4 : Terreni ad uso agricolo

I terreni ad uso agricolo situati all'intorno degli "*edifici matrice*", ossia il complesso edilizio posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 44.171. Attualmente appaiono presenti circa 700 piante di ulivo, da tempo improduttive poiché carenti dell'ordinaria manutenzione agraria, oltre a terreni privi di coltivazioni e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere. Risultano presenti le seguenti opere compiute senza titolo e relative alla realizzazione di modesti movimenti terra, risagomatura e sistemazioni con muretti di sostegno, cancello su accesso carrabile, oltre a manufatti ad uso rimessa mezzi agricoli, tettoia per ricovero automezzi e ulteriori locali ad uso deposito. (all. n.4 - foto pag n. 14)

5 Stato di possesso degli immobili:

Le unità immobiliari in oggetto, come risulta dal sopralluogo effettuato, dalle informazioni reperite sul posto e dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal comune di Pontassieve in data 12.06.19 sono, attualmente, abitate dalla debitore esecutato,

(all. n. 5)

6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

Alla data odierna presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono presenti le seguenti formalità:

- Servitù attiva a favore della particella n. 15 del foglio di mappa 45 risultante dall'atto Notaio Sanfelice del 10.01.1984, fascicolo 3265 e registrato a Firenze il 30.01.1984 al n. 2738, riguardante le particelle nn. 16 e 17 del foglio 45, asservite per il prelievo, il deposito, la canalizzazione e l'utilizzo di acqua sorgiva che rimane e rifornisce, tra l'altro, i fabbricati edificati sulla particella n. 15 del medesimo foglio di mappa.
- Servitù passiva a favore di ENEL spa risultante dall'atto, Notaio Giotti, in date 3 e 16 gennaio 1990, registrato a Firenze il 02.02.1990 al n. 412 e trascritto il 07.02.1990 al n. 2752 R.P.
- Facoltà di traslare, con oneri economici a carico della proprietà, il tracciato della strada interpodere San Martino, con un nuovo tracciato in fregio alla particella n. 161, (originata dal frazionamento della particella 113), lato della stessa a confine delle particelle nn. 27 e 112 del medesimo foglio di mappa n. 45, così come contenuto nell'atto Notaio Giotti del 17.07.1987, repertorio 1869/225, trascritto a Firenze il 24.07.1987 al n. 14185 di R.P.
- Alla data odierna non sono state rilevate quote e/o spese condominiali sui cespiti pignorati.
- Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve, approvato con deliberazione di C.C. n. 154 del 29.12.05 e successive varianti di revisione, modifica e aggiornamento, classifica la zona nel subsistema del territorio rurale e aperto dell'alta collina con

elementi di rilevanza culturale contraddistinti da edifici di cui al Capo III, IV e V, relativi all'articolo 27 e seguenti: *Trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi esistenti - Trasformazioni fisiche 1. Di tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, ove non siano individuati tra gli immobili di interesse culturale, anche soltanto limitato all'assetto esterno, sono ammissibili, tranne che nel subsistema delle pertinenze ecologiche e morfologiche dei corsi d'acqua, gli interventi di:*

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione, solamente, ove trattasi di un edificio o di insieme di edifici aventi volumetria superiore a 100 metri cubi, previa definizione puntuale delle trasformazioni ammissibili in un piano attuativo, nel quale potrà essere valutata ammissibile la realizzazione, in corrispondenza alla superficie coperta degli edifici, di piani interrati, l'altezza media dei cui locali non sia superiore a metri 2,20 e la cui superficie non sia pertanto computata nella superficie utile lorda massima ammissibile, quali parcheggi coperti, ovvero quali locali per altre funzioni di servizio, di pertinenza degli edifici medesimi.

Oltre a ciò, l'intero complesso immobiliare e le aree agricole di cui fanno parte gli immobili in oggetto non sono sottoposti ai vincoli di cui alla L. 1089/39 – D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, ma sono inseriti nell'elenco degli edifici di interesse culturale previsti dal RUC vigente, a norma degli artt. n. 37 e 39. (all. n. 6 e n. 6bis Certificato Destinazione Urbanistica - CDU -).

- Il complesso immobiliare ed i terreni oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di compravendita, all'attuale proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessori e pertinenze, usi, convenzioni urbanistiche attualmente vigenti e trascritte, diritti e servitù, attive e passive come per legge.

7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente e dovranno essere cancellati a carico della procedura;

Il creditore precedente agisce in forza di contratto di mutuo fondiario, a rogito Notaio Poma del 23.03.2001, repertorio 190901, fascicolo 4634, garantito da ipoteca volontaria trascritta sui beni pignorati contro i

, ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario. Oltre a tale formalità al momento della vendita dovranno essere cancellate, a cura della procedura, le ulteriori formalità di seguito indicate, che essendo state trascritte tutte successivamente alla trascrizione dell'ipoteca a garanzia del mutuo fondiario azionato in via esecutiva, a giudizio dello scrivente CTU, devono ritenersi inopponibili al creditore procedente.

- Trascrizione contro ai _____ del 02.04.01, ai nn. 11809/2330, ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione contro ai _____ del 02.02.10 ai nn. 3757/709, ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario.
- Trascrizione a favore e contro ai _____, del 06.02.15, ai nn. 3857/2762, costituzione di fondo patrimoniale.
- Iscrizione contro alla _____ del 20.10.17, ai nn. 42716/7238, Ipoteca Giudiziale.
- Trascrizione contro il _____ per provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ordinato dal Tribunale di Firenze il 23/4/2018 al n. 3328/2018 e trascritto a Firenze il 6/6/2018 ai nn. 23228/16610 gravante sui mappali 15/500, 110 e 162 del foglio 45.
- Trascrizione contro ai _____ 15/11/2018 ai numeri 47095/33043, per verbale di pignoramento immobili.

8 Spese straordinarie ed eventuali spese fisse di gestione, di manutenzione dell'immobile e straordinarie, spese condominiali.

Nel suo complesso, all'atto del sopralluogo la stima a vista effettuata sugli immobili rileva che lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie poiché risulta completo di finiture e impianti che non necessitano di interventi di straordinaria manutenzione nel breve periodo. Inoltre, all'attualità, il compendio immobiliare oggetto della presente non si costituisce in condominio.

9 Verifica regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione di tutti gli immobili in oggetto nella loro originaria consistenza è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente gli immobili descritti nel lotto n. 1 (foglio di mappa 45, part. 15, sub 500) alla data di acquisto (rogiti Notaio Antonino Poma del 22.06.1998) sono stati interessati dai seguenti procedimenti edilizi che non hanno mutato la destinazione urbanistica rurale: comunicazione per lavori di manutenzione ordinaria del 23.03.1987; comunicazione per lavori di modifiche interne (articolo 26, legge 47/85) del 20.10.1987; autorizzazione edilizia del 05.08.1988 n. 283. Inoltre risultano presenti le seguenti opere realizzate, con istanza di ristrutturazione interna, quale *“Recupero e potenziamento produttivo dell’Azienda Agricola Valle del Sole”*, in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, ma oggetto di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) approvato con prescrizioni, dalla deliberazione di giunta municipale n. 119 / 00. Dette opere sono relative, in primo luogo all’attiguo pluriuso posto a piano terra, dove sono state ristrutturate due unità abitative per attività di agriturismo, comunicanti internamente tra di loro, denominate *Giotto e Tiziano*, attrezzate con piano cottura, servizio igienico e posto letto. Inoltre sono presenti ulteriori opere senza titolo edilizio quali la realizzazione di tramezzatura interna posta a piano terra dell’abitazione principale.

Relativamente agli immobili descritti nel lotto n. 2 (foglio di mappa 45, part. 15, sub 501) alla data di acquisto (rogiti Notaio Antonino Poma del 22.06.1998) sono stati interessati dai seguenti procedimenti edilizi che hanno mutato la destinazione urbanistica da rurale a civile abitazione di cui alla concessione edilizia del 17.02.1997 nn. 50 e 53.

In seguito l’immobile è stato interessato dalle seguenti opere realizzate senza titolo nell’attiguo pluriuso posto a piano primo/rialzato, dove è stata ristrutturata l’unità abitativa, denominata *Michelangelo*, attrezzata con piano cottura, servizio igienico, posto letto e soppalco. A seguito delle opere eseguite il comune, con ordinanza n. 84 del 17.03.09, ha ingiunto di provvedere alla demolizione e rimessa in pristino delle opere eseguite senza titolo. In data 15.05.09 il _____ ha presentato ricorso al TAR avverso all’ordinanza ed il comune, con propria nota del 05.08.09 ha ritenuto che *“l’illecito riscontrato, con buona*

probabilità, potrebbe risultare conforme alle norme urbanistiche (dunque sanabile) nel caso in cui venisse avanzata istanza di accertamento di conformità ex art. 140 l.r.T n. 1/05”.

Relativamente agli immobili descritti nel lotto n. 3 (foglio di mappa 45, part. nn. 110 e 162) risultano presenti le seguenti opere realizzate senza titolo, alcune delle quali contenute nel *“Recupero e potenziamento produttivo dell’Azienda Agricola Valle del Sole”*, in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, ma oggetto di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) approvato con prescrizioni, dalla deliberazione di giunta municipale n. 119 / 00. Allo stato attuale dette opere sono relative, in primo luogo alla riorganizzazione interna e dei prospetti con cambio d’uso del manufatto edilizio esistente, oltre alla realizzazione di tettoia in legno addossata al medesimo fabbricato, con ulteriore ampio loggiato coperto con tensostruttura adibita a ristorazione; in secondo luogo sono stati realizzati locali in aderenza al fabbricato principale ad uso cucina e ristorazione, servizio igienico, oltre gazebo ad uso servizi; in terzo luogo sono state realizzate ulteriori opere riguardanti la costruzione di legnaia/deposito, ampia piscina scoperta eseguita in c.a., installazione di gazebo su area pavimentata e di locali tecnici e di ricovero attrezzature, oltre a un ulteriore gazebo in legno.

E’ inoltre presente istanza di condono edilizio PE 3850/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, riguardante le seguenti opere: recinzione esterna, muretti e terrazzamenti in pietra, installazione di locale tecnico, ricovero attrezzature, gazebo in legno.

Una seconda istanza di condono edilizio PE 3851/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, riguarda la realizzazione di locali ad uso cucina e ristorazione, oltre servizio igienico.

Una terza istanza di condono edilizio PE 3852/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, riguarda le seguenti opere: addizione funzionale di annesso agricolo mediante la realizzazione di tettoia addossata al piano seminterrato.

Una quarta istanza di condono edilizio PE 3853/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, riguarda le seguenti opere: realizzazione di piscina, gazebo in legno e volume tecnico di servizio alla stessa.

Relativamente agli immobili descritti nel lotto n. 4 - terreni agricoli - risultano presenti le seguenti opere realizzate senza titolo, alcune delle quali contenute nel *“Recupero e potenziamento produttivo dell’Azienda Agricola Valle del Sole”*, in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, ma oggetto di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) approvato con prescrizioni, dalla deliberazione di giunta municipale n. 119 / 00. Allo stato attuale dette opere sono relative, in primo luogo alla realizzazione di modesti movimenti terra, risagomatura e sistemazioni con muretti di sostegno, cancello su accesso carrabile, oltre a manufatti ad uso rimessa mezzi agricoli, tettoia per ricovero automezzi e ulteriori locali ad uso deposito.

Sui terreni ad uso agricolo non sono state rilevate apprezzabili rimodulazioni delle quote originarie, oltre quelle descritte in precedenza, eseguite con scavi e movimenti terra che diano luogo al rilascio di titoli abilitativi.

Ciò premesso, questo CTU, vista l’attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali sono stati oggetto i beni dei debitori esecutati e valutata la possibilità di sanare e/o rimettere in pristino, ai sensi di legge, le opere difformi, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. (all. nn. 7, 8)

Dall’excursus tecnico-amministrativo-giuridico della complicata vicenda, appare, in primo luogo, come il comune di Pontassieve si sia espresso, a più riprese, per la carenza di documentazione integrativa non presentata nei tempi prescritti. A mio avviso appare dunque come gli abusi commessi nel corso degli anni potessero essere da tempo e definitivamente sanati solo che gli aventi titolo, che hanno presentato le pratiche tecnico-amministrative incomplete, avessero seguito con maggiore correttezza e scrupolo le procedure e le oblazioni richieste dai vari organismi di controllo. Ritengo all’attualità che sia possibile applicare una procedura onerosa di sanatoria, e/o di rimessa in pristino, anche in considerazione del fatto che le opere eseguite costituiscono condizione determinante per l’abitabilità dell’immobile occupato già da diversi anni. Tale principio

tecnico-legislativo viene ripreso nella nuova normativa regionale, l.rT n. 65 del 10.11.2014, all'articolo 199 e seguenti: *“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale”*.

In questa sede non è possibile indicare con esattezza l'accettazione, o meno, delle procedure di sanatoria ne procedere in modo analitico, in caso di accoglimento, al calcolo delle sanzioni pecuniarie, è invece possibile, sulla base di esperienza professionale acquisita su altri casi di simili sanatorie, accertare un valore forfetario da porre a carico degli acquirenti con la seguente precisazione che ha per oggetto la stima degli oneri occorrenti alla realizzazione della sanatoria stessa, la quale non pregiudica il valore di mercato raggiunto dai beni nel loro complesso. Tali oneri occorrenti per sanare le difformità, con le procedure sopra indicate, si ottengono detraendo dal prezzo a base d'asta un valore forfetario per sanatoria e/o rimessa in pristino e spese tecniche, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare gli immobili acquistati della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

10 Valore stimato dell'immobile: valore di mercato, indicazione criterio di stima

Il criterio di stima, inteso come modello di valutazione logica da seguire per lo svolgimento della perizia, ha una validità generale che ammette diversi modi di soluzione, ovvero diversi procedimenti di stima. Per un medesimo criterio di stima esistono molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene, alle informazioni disponibili, alla destinazione attuale e/o futura, etc. Si ritiene dunque di utilizzare diversi procedimenti di stima, in modo da ottenere una valutazione mediante un confronto comparato, che possa offrire un'attendibile valore di mercato adeguato a quello che dovrebbe essere il prezzo di una compravendita tra privati. Nel caso in questione, per quanto attiene gli immobili a destinazione catastale residenziale ed i terreni ad uso agricolo, si ritiene di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediamente il confronto dei

beni in oggetto con immobili ordinariamente consimili e trattati in zona; il parametro utilizzato è la superficie utile lorda, cioè al lordo delle murature perimetrali esterne. Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, si è potuto riscontare che, nel medio periodo trascorso i prezzi delle abitazioni in Toscana e, soprattutto nelle zone centrali prossime al capoluogo, hanno fatto registrare un forte aumento a causa della domanda sempre più crescente perché, da un lato spesso indotta dalla ricerca del bene "rifugio di capitali da investimento", mentre, dall'altro, per la forte carenza di investimenti sociali sul bene casa. Nell'ultimo decennio la crisi del mercato immobiliare ha indotto un brusca frenata alla speculazione indicando tempi almeno di medio se non lungo periodo per una ripresa delle quotazioni.

Inoltre, quale verifica ulteriore dei valori di mercato attribuibili al bene si è fatto ricorso a mercuriali pubblicati, riferiti al secondo semestre 2018, che determinano valori modali di zona. Ulteriormente si è provveduto ad accertare, presso Agenzie immobiliari del comune di riferimento il valore all'ordinarietà di beni e terreni agricoli consimili, trattati in zona.

Ad oggi, dunque, i prezzi nel comune di Pontassieve, riferiti alla superficie lorda (SUL), ed alla superficie catastale dei terreni, sulla base di quotazioni correnti, per beni con caratteristiche analoghe, ordinariamente consimili ubicati nella zona di riferimento sono così stimati:

- o €/mq 1.600 / 2.300 per complessi immobiliari quali villini e simili.
- o €/mq 2,00 / 3,00 per terreni collinari ad uso agricolo.

Per quanto attiene la ricerca del più probabile valore di mercato relativa agli immobili contenuti nel lotto n. 3, il procedimento di stima relativo a tal tipo di edifici presenti attualmente, sono solitamente basati su considerazioni di costo, cioè viene privilegiato il procedimento in base al costo di riproduzione vetustato o non vetustato.

Inoltre nei processi estimativi descritti occorre valutare con attenzione i limiti imposti dallo strumento urbanistico locale, considerare la presenza o meno di mezzi di pubblico trasporto, oltretutto delle urbanizzazioni primarie. I prezzi unitari a mq variano comunque in funzione della zona territoriale, della disposizione degli ambienti, della funzionalità e vetustà degli impianti, dello stato di manutenzione, della grandezza totale delle unità

immobiliari considerate e delle loro dotazioni. Pertanto, in base a quanto sopra esposto, nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Ubicazione e grado di commerciabilità:

Il complesso edilizio di storicizzata costruzione, che costituisce componenti fondative dell'identità storico-culturale del territorio, posto a caposaldo del sistema insediativo, è situato nella zona collinare prossima alla località di Doccia nel comune di Pontassieve; è formato da una pluralità di edifici e terreni contigui di consistenza pari mq 44.171 catastali, con andamento sia collinare che pianeggiante, che un tempo costituivano il podere agrituristico "*Valli del Sole*" e, all'attualità, l'intero complesso immobiliare, appare catastalmente suddiviso da destinazioni e usi diversi.

- Le strutture dell'abitazione in villino, così come attualmente suddiviso, appaiono generalmente in stato di conservazione ordinario e non sono presenti evidenti segni di umidità ascendente/discendente, mentre finiture, servizi e impianti appaiono generalmente in condizioni di ordinaria manutenzione che risentono, in parte, dello stato di abbandono in cui versa l'intero complesso. Anche i locali pluriuso, attualmente frazionati in appartamenti, posti in posizione attigua al fabbricato principale, non presentano segni evidenti di umidità ed appaiono generalmente in condizioni di ordinaria manutenzione.

Così pure gli ampi locali e servizi, rispettivamente accatastati a magazzini e locali di deposito, con ampia zona realizzata in tensostruttura, gazebo, legnaia tettoie e piscina scoperta appaiono generalmente in condizioni di ordinaria manutenzione, che risentono, in parte, dello stato di abbandono in cui versa l'intero complesso.

- I terreni ad uso agricolo, contraddistinto dal lotto n. 4, sono situati all'intorno degli "*edifici matrice*", ossia il complesso edilizio ex colonico posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 44.171. Attualmente presentano circa 700 vecchie piante di ulivo che appaiono in gran parte inselvaticchiti perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere. Il valore venale è stato attribuito avendo riguardo alla zona territoriale

di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la ripiantumazione, ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; quale verifica ulteriore dei valori di mercato attribuibili ai terreni in oggetto si è fatto ricorso alla consulenza di alcune agenzie immobiliari di zona dove, rielaborando i dati forniti, sono stati determinati i valori modali.

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto nel modo seguente:

- Lotto 1 -

Porzione di fabbricato destinato a abitazione in villino e ulteriore porzione del manufatto edilizio prospiciente, posto a piano terra e facente parte del complesso edilizio principale, comprensivo dell'ingresso e del piazzale a comune con altra UIU, individuato catastalmente dalla particella n. 15:

- Abitazioni e resede a comune:

- o Porzione di Villino - sup. utile lorda di circa mq 319,00 x € 1.900 / mq= € 606.100
- o Porzione di Annesso - sup. utile lorda di circa mq 64,00 x € 1.800 / mq= € 115.200

Sommano valori di mercato = € 721.300

11 Prezzo a base d'asta - lotto 1 -

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, per modeste opere interne al fabbricato principale e realizzazione di opere di riorganizzazione interna e cambio d'uso del manufatto edilizio prospiciente, che hanno determinato la creazione di due UIU. Tale decurtazione si ottiene detraendo dal prezzo a base d'asta un valore forfetario stimato nella percentuale pari al 10% e ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

€ (721.300 x 90%) = € 649.170 - PREZZO A BASE D'ASTA

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie il periodo recessivo del mercato immobiliare, lo stato d'uso e di manutenzione ed infine tenendo conto che l'immobile risulta attualmente occupato, come da certificato cumulativo di

residenza e stato di famiglia, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 15%:

€ 649.170 x 85% = € 551.795, che arrotonda, **€ 552.000 PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO**

- Lotto 2 -

Restante porzione di fabbricato destinato a abitazione in villino e ulteriore porzione del manufatto edilizio prospiciente, posto a piano primo rialzato e facente parte del complesso edilizio principale, comprensivo dell'ingresso e del piazzale a comune con altra UIU, individuato catastalmente dalla particella n. 15:

- Abitazioni e resede a comune:

- o Porzione di Villino - sup. utile lorda di circa mq 72,00 x € 1.900 / mq = € 136.800
 - o Porzione di Annesso - sup. utile lorda di circa mq 64,00 x € 1.800 / mq = € 115.200
- Sommano valori di mercato = € 252.000

11 Prezzo a base d'asta - lotto 2 -

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, inerenti la realizzazione di opere di riorganizzazione e cambio d'uso del manufatto edilizio prospiciente l'abitazione principale, che hanno determinato la creazione di una UIU. Tale decurtazione si ottiene detraendo dal prezzo a base d'asta un valore forfetario stimato nella percentuale pari al 10% e ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

€ (252.000 x 90%) = € 226.800 - PREZZO A BASE D'ASTA

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie il periodo recessivo del mercato immobiliare, lo stato d'uso e di manutenzione, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€ 226.800 x 90% = € 204.120= che arrotonda a **€ 204.000= Prezzo a base d'asta epurato**

- Lotto 3 -

La verifica della consistenza dell'unità e dello stato di fatto dei luoghi, individua il terzo lotto descritto nella parte ovest del complesso immobiliare dove sono autonomamente

caratterizzati due manufatti, rispettivamente accatastati a magazzini e locali di deposito. Il primo immobile, rappresentato dalla particella n. 110 è composto da vari locali con accesso a piano terra da collegamento esterno su sedime esclusivo.

Sono presenti inoltre ulteriori manufatti, realizzati in legno e muratura ad uso gazebo, deposito, piscina, locali tecnici e di ricovero attrezzature; questi insistono, nell'ampio sedime esclusivo alla particella n. 162 in conto alla medesima proprietà.

Nella valutazione del bene si è tenuto conto dei valori estimali riguardanti in particolare:

a) corpi di fabbrica. b) area pertinenziale scoperta. c) impianti fissi presenti.

A1) Valutazione dei corpi di fabbrica ad uso deposito, magazzini e accessori

Nella determinazione del valore complessivo del complesso di edifici contenuti nel lotto di riferimento è necessario differenziare i valori unitari dei corpi di fabbrica in relazione alla loro attuale destinazione d'uso specifica (depositi - locali di servizio - tettoie - piscina, locali tecnici, etc.).

Influenzano il valore dei fabbricati i seguenti aspetti:

- tipologia delle strutture (costruzione in muratura, legno, mista, materiale plastico, etc.)
- numero dei piani fuori terra
- dotazione di impianti di riscaldamento/raffreddamento
- presenza di ordinari servizi quali, wc/antibagni ecc.
- il particolare grado di finitura per gli ambienti

I costi di costruzione ai quali si è fatto ricorso sono desunti da mercuriali pubblicati che determinano valori modali di zona della provincia di Firenze, essi sono aggiornati a tutto l'anno 2018, in conseguenza delle variazioni dell'indice generale dei prezzi stabiliti dall'Istituto Centrale di Statistica.

Il costo di costruzione all'attualità per unità di Superficie Utile Lorda compreso sedime e resedi, fino a mt 6,00 di altezza interna e superficie coperta fino a 2.000 mq, è pari a € 365,32/mq.

- Locali accessori e sedime, part. n. 110: sup. utile lorda di circa mq 95,00 x € 365,32 /mq
= € 34.705,40

- Locali accessori e sedime, part. n. 162: sup. utile lorda di circa mq 61,00 x € 365,32 /mq
= € 22.284,52

= € 59.989,92 Sommano valori di costruzione

La caratteristica tipologica dei locali, di semplice esecuzione e priva di significative opere di finitura e impiantistica, è tale da non poter classificarne lo stato di manutenzione. Considerandone l'uso e la data di costruzione, si calcola un deprezzamento pari al 10%
 $€ 59.989,92 \times 90\% = € 51.290,93$ valore all'attualità degli edifici ad uso magazzini e deposito.

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, per opere attualmente difformi apportate sugli immobili in oggetto e più precisamente la realizzazione di addizione funzionale a fabbricato principale mediante la realizzazione di due sale ad uso cucina e salone pranzo e di un servizio igienico posto all'interno di box in legno. Tali opere facenti parte dell'istanza di condono edilizio PE 3851/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, sono state depositate per tipologia di abuso relativa ad incrementi di superficie con misura dell'oblazione pari a € 9.091,50 oltre il 10% del totale oblazioni e le spese tecniche necessarie al rinnovo della pratica ed al successivo accatastamento. Tale decurtazione si ottiene detraendo dal prezzo a base d'asta un valore stimato sul costo della richiesta di sanatoria forfetario di in € 15.000, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

$€ (51.290,93 - 15.000) = € 36.290,93$ - PREZZO A BASE D'ASTA

A2) Valutazione dei corpi di fabbrica ad uso servizi turistico-ricettivi

Per superfici destinate a tettoie in legno, tensostrutture, locali di servizio, gazebo, compreso sedime e resedi, fino a mt 3,00 di altezza media interna e superficie coperta fino a 300 mq, il costo di costruzione all'attualità per unità di Superficie Utile Lorda è pari a € 208,52 /mq.

Locali, accessori e sedime = $(208,52 \times 300) = € 62.556$ valore di costruzione

La caratteristica tipologica dei locali, di semplice esecuzione e priva di significative opere di finitura e impiantistica, è tale da non poter classificarne lo stato di manutenzione.

Considerandone l'uso e la data di costruzione, si calcola un deprezzamento pari al 10%
 $€ 62.556 \times 90\% = € 56.300,40$ valore all'attualità degli edifici ad uso magazzini e deposito.

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, per modeste opere attualmente difformi apportate sugli immobili in oggetto e più precisamente la realizzazione di addizione funzionale di annesso agricolo mediante la realizzazione di loggiato connesso allo stesso ad uso turistico ricettivo. Tali opere facenti parte dell'istanza di condono edilizio PE 3852/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, sono state depositate per tipologia di abuso relativa ad incrementi di superficie con misura dell'oblazione pari a € 4.238 oltre il 10% del totale oblazioni e le spese tecniche necessarie al rinnovo della pratica ed al successivo accatastamento. Tale decurtazione si ottiene detraendo dal prezzo a base d'asta un valore stimato sul costo della richiesta di sanatoria forfetario stimato in € 8.000, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

$€ (56.300,40 - 8.000) = € 48.300,40$ - PREZZO A BASE D'ASTA

B) Area pertinenziale scoperta

Le superfici pertinentziali scoperte e l'area di sedime dei manufatti sono considerate, in quota parte, nei valori attribuiti agli edifici componenti il bene.

C) Impianti fissi presenti

Concorrono alla determinazione del valore gli elementi costitutivi determinati da piscina interrata a cielo aperto completa di impianti, attrezzature d'uso connesse e finiture estetiche adeguate alla sua destinazione. Tali impianti sono riassumibili dal seguente schema:

- Piscina interrata delle dimensioni di circa mq 46,50
- Sistemazioni esterne
- Impianti tecnologici, locali tecnici
- Attrezzature generiche

Per tali impianti, in gran parte intrinsecamente legati alla sola attività natatoria, si ha un valore ex novo di circa 23.000 €, oltre alle necessarie opere di impiantistica e mantenimento, che per loro caratteristica non sono smontabili né riproducibili altrove e che assieme compongono un valore complessivo stimato pari a 34.000 €

La caratteristica tipologica delle opere è tale da non poter classificare analiticamente lo stato di manutenzione. Considerandone l'uso e la data di costruzione, si calcola un deprezzamento pari al 10%

$€ 34.000 \times 90\% = € 30.600$ valore all'attualità delle opere relative agli impianti fissi esistenti

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, per opere attualmente prive di titolo edilizio e più precisamente la realizzazione di piscina scoperta, gazebo in legno e volume tecnico di servizio alla stessa. Tali opere facenti parte dell'istanza di condono edilizio PE 3853/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, sono state depositate per tipologia di abuso con misura dell'oblazione fissa, ai sensi della IrT. n. 65/14 e sm.i., pari a € 1.000, oltre il 10% del totale oblazioni e le spese tecniche necessarie al rinnovo della pratica ed al successivo accatastamento. Tale decurtazione si ottiene detraendo dal prezzo a base d'asta un valore stimato sul costo della richiesta di sanatoria forfetario stimato in € 5.000, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

$€ (30.600 - 5.000) = € 25.600$ - PREZZO A BASE D'ASTA

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente:

o valore all'attualità dei corpi di fabbrica ad uso deposito, magazzini etc.	€ 36.290,93
o valore all'attualità dei corpi di fabbrica ad uso servizi turistico-ricettivi	€ 48.300,40
o valore all'attualità degli impianti fissi presenti	<u>€ 25.600,00</u>
valore di mercato complessivo	= € 110.191,33

11 Prezzo a base d'asta - lotto 3 -

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie ed infine il

periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale ulteriore pari al 10%

€ 110.191,33x90% = € 99.172,20 che arrotonda a **€99.000= Prezzo a base d'asta epurato**

- Lotto 4 -

- I terreni ad uso agricolo presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 44.171; attualmente presentano circa 700 vecchie piante di ulivo che appaiono in gran parte inselvaticiti perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcune modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere. Il valore venale è stato attribuito avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la ripiantumazione:

o Terreno agricolo di superficie catastale complessiva mq 44.171x2,50€/mq = € 110.428

11 Prezzo a base d'asta - lotto 4 -

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, per modeste opere attualmente difformi apportate sui terreni in oggetto e più precisamente la realizzazione di recinzione esterna, muretti e terrazzamenti di contenimento e vari annessi tecnici per ricovero attrezzi, deposito, macchine agricole e per autovetture. Tali opere facenti parte dell'istanza di condono edilizio PE 3850/c del 10.12.04 attualmente in corso di definizione per mancanza di documentazione integrativa richiesta, sono state depositate per tipologia di abuso con misura dell'oblazione fissa, ai sensi della l.r. n. 65/14 e sm.i., pari a € 1.000, oltre il 10% del totale oblazioni e le spese tecniche necessarie al rinnovo della pratica ed al successivo accatastamento. Tale decurtazione si ottiene detraendo dal prezzo a base d'asta un valore stimato sul costo della richiesta di sanatoria forfetario stimato in € 5.000, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

€ (110.000 – 5.000) = € 105.000 - PREZZO A BASE D'ASTA

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie ed infine il periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€ 105.000x90%=€ 94.500 che si arrotonda a **€95.000,00= Prezzo a base d'asta epurato**

L'intero cespite oggetto del pignoramento assume un prezzo a base d'asta epurato complessivo pari alla somma dei quattro lotti:

$$(552.000 + 204.000 + 99.000 + 95.000)=$$

$$\mathbf{\underline{\underline{€950.000=(diconsieuronovecentocinquantamila/00)}}$$

12 Valore stimato dell'immobile in caso di quota o bene indiviso.

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene, ma il compendio pignorato, per sue caratteristiche, è diviso in natura. **(numero 4 lotti)** Infatti siamo in presenza di immobili con destinazione diversa tra loro, pertanto l'importo stimato totale è quello corrispondente alla somma di ogni singola caratteristica valutativa:

LOTTO n. 1, in proprietà per 19/20 alla e 01/20 al

LOTTO n. 2, in proprietà per 1/1 al

LOTTO n. 3, in proprietà per 19/20 alla e 01/20 al

LOTTO n. 4, in proprietà per 19/20 alla e 01/20 al

12bis Distinguo di valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati

Al fine di distinguere il valore ai fini fiscali si precisa che, per le caratteristiche del bene, il compendio pignorato è formato dalle seguenti parti:

- Lotti nn. 1, 2, 3, edifici in proprietà esclusiva, pro quota, ai soggetti esecutati.
- Lotto n. 4 terreni ad uso agricolo in proprietà esclusiva, pro quota, ai soggetti esecutati.

12ter Regime impositivo della vendita;

Si precisa che la vendita dei beni in oggetto, per quanto attiene i terreni, non suscettibili di utilizzo edificatorio, rimane fuori da campo iva, ai sensi art.2, comma, 3, lettera "C" DPR 633/1972 e s.m.i., ma restano soggetti ad imposta di registro; così pure i fabbricati, in quanto proprietà di persone fisiche, saranno soggetti ad imposta di registro.

13 Riepilogo Lotti

- **Lotto 1** - Porzione di fabbricato destinato a abitazione in villino e ulteriore porzione del manufatto edilizio prospiciente, posto a piano terra e facente parte del complesso edilizio principale, comprensivo dell'ingresso e del piazzale a comune con altra UIU, individuato catastalmente dalla particella n. 15:

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, loc. Doccia.

dati catastali appartamento n. 1 e pluriuso: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Pontassieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà pari al 19/20 alla _____ e 1/20 al _____

, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 45, part. 15, sub 500, piano terra, primo e sottotetto, cat. A\7, classe 3°, vani 14,0, rendita € 1.554,54.

confini: Stessa proprietà su più lati con resede a comune con il sub 501, s.s.a.

€552.000=PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia.

- **Lotto 2** - Restante porzione di fabbricato destinato a abitazione in villino e ulteriore porzione del manufatto edilizio prospiciente, posto a piano primo rialzato e facente parte del complesso edilizio principale, comprensivo dell'ingresso e del piazzale a comune con altra UIU, individuato catastalmente dalla particella n. 15:

dati catastali appartamento n. 2 e pluriuso: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto urbano del comune di Pontassieve, giustamente in conto per l'intero in piena proprietà al _____, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 45, part. 15, sub 501, piano terra e piano primo rialzato, cat. A\7, classe 3°, vani 4,5, rendita € 499,67

confini: Stessa proprietà su più lati con resede a comune tra i sub 500, s.s.a.

€204.000= PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

- **Lotto 3** - La verifica della consistenza dell'unità e dello stato di fatto dei luoghi, individua il terzo lotto descritto nella parte ovest del complesso immobiliare dove sono autonomamente caratterizzati due ampi locali, rispettivamente accatastati a magazzini e

locali di deposito. Il primo immobile, rappresentato dalla particella n. 110 è composto da vari locali con accessi a piano terra da collegamento esterno su sedime esclusivo.

Sono presenti inoltre ulteriori manufatti, realizzati in legno e muratura ad uso gazebo, deposito, piscina, locali tecnici e di ricovero attrezzature. Detti locali insistono, nell'ampio sedime esclusivo alla particella n. 162 in conto alla medesima proprietà.

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia.

dati catastali depositi, magazzini: I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Pontassieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà pari al 19/20 alla _____ e 1/20 al _____, e sono geometricamente rappresentati entrambi nel foglio di mappa 45, rispettivamente il primo dalla particella 110, cat. C\2, classe 3, cons. mq 78, rendita € 145,02 ed il secondo cespite dalla particella 162, (originata dal frazionamento della particella 113), cat. C\2, classe 8, cons. mq 59, rendita € 246,81

confini: Stessa proprietà su più lati, s.s.a.

€99.000= PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

- Lotto 4 - I terreni ad uso agricolo presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 44.171; attualmente presentano circa 700 vecchie piante di ulivo che appaiono in gran parte inselvaticiti perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcune modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere.

ubicazione: Comune di Pontassieve, provincia di Firenze, località Doccia.

dati catastali dei terreni agricoli: I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze catasto terreni del comune di Pontassieve, giustamente in conto per i diritti di piena proprietà pari al 19/20 alla _____ e 1/20 al _____ e sono geometricamente rappresentati nel modo seguente:

- Foglio di mappa 45, particelle nn. 4, 13, 14, 27, 128, 132, 135, 136, 161.

Pari a un'estensione catastale complessiva di mq 44.171.

confini: Stessa proprietà su più lati, via di Galiga - strada di Montalto, beni
s.s.a.

€95.000= PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obbiettività il mandato affidatomi ed aver così risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

lì, 29.07.2019

dr. arch. A.M. Cinquini, consulente tecnico d'ufficio.

Allegati:

- 1 Produzione della ricevuta – R.R. per gli avvisi di inizio delle operazioni peritali;
 - 2 Verbale di avvenuto sopralluogo
 - 3 Titolo di provenienza
 - 4 Documentazione fotografica, (pagg. da 1 a 14);
 - 5 Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
 - 6 Documentazione urbanistica;
 - 6bis Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)
 - 7 Verifica regolarità urbanistico–edilizia, PLN catastali e estratto di mappa
 - 8 Rilievo e restituzione grafica dei seguenti lotti: ai sensi dell'art 12, comma 2, della tabella
annessa al DM 30/05/02.
Lotto n. 1;
Lotto n. 2:
Lotto n. 3:
Lotto n. 4.
- B - Copia epurata dei dati sensibili sulla privacy;
- C - Tabelle riepilogative lotti