

Lorenzo Parri  
Geometra

Empoli - Via F. Busoni, 16  
Tel. 0571.703750  
Pec lorenzo.parri@geopec.it

## TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

### OGGETTO:

Procedure esecutive n. 64/2012 riunita alla n. 385/2012; n. 52/2011.

Giudice delle esecuzioni Dott.ssa Laura D'Amelio.  
Professionista delegato

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

#### PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Lorenzo Parri risulta C.T.U. nelle procedure riunite n. 64/2012 e n. 385/2012.

A seguito dell'udienza del 28 febbraio 2019 veniva richiesto ai CTU di verificare:

-che non fossero intervenute modifiche catastali effettuate dall'esecutato sui beni oggetto di pignoramento;

-aggiornare le verifiche urbanistiche e dove presenti modifiche verificare l'incidenza delle stesse sul valore;

-aggiornare la valutazione a seguito delle intervenute eventuali variazioni dei valori di mercato.

La prossima udienza veniva fissata per il 19 novembre 2019 con termine per la consegna dell'elaborato fino ai 15 giorni antecedenti.

Per maggiore chiarezza lo scrivente ritiene di mantenere la suddivisione di quanto pignorato utilizzata nella perizia originaria dando luogo al seguente indice:

#### -1) Cespite di Mezzomonte:

**1.1 Descrizione sintetica e rappresentazione catastale attuale**

**1.2 Verifica continuità catastale e corrispondenza pignoramenti**

**1.3 Verifica urbanistica e relativa incidenza sulla valutazione**

**1.4 Aggiornamento valutazione**

#### -2) Cespite di Borgo San Lorenzo:

**2.1 Descrizione sintetica e rappresentazione catastale**

**2.2 Verifica continuità catastale e corrispondenza pignoramenti**

**2.3 Verifica urbanistica e relativa incidenza sulla valutazione**

**2.4 Aggiornamento valutazione**

#### -3) Cespite di Pozzolatico:

**3.1 Descrizione sintetica e rappresentazione catastale**



## **-1) Cespite di Via Mezzomonte**

### **1.1 Descrizione sintetica e rappresentazione catastale attuale**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato articolato ai piani terreno e seminterrato collegati da scala interna e composto da un appartamento per civile abitazione al piano terreno e da autorimessa nonché locali cantina al piano seminterrato oltre pertinenze coperte e scoperte e terreni agricoli circostanti su cui insiste una tettoia abusiva, il tutto ubicato in Comune di Impruneta, località Mezzomonte, Via Imprunetana per Pozzolatico s.n.c. già Via di Mezzomonte.

Data l'orografia del terreno su cui insiste l'immobile unitamente a lavori di sbancamento, il piano seminterrato risulta, sul lato a valle, completamente fuori terra.

L'immobile, a causa di consistenti abusi edilizi, attualmente è composto, al piano terreno da cui si accede, da salone, sala da pranzo oltre cucinotto, accessori e ampia terrazza e, al piano seminterrato collegato da scala interna, da due camere comunicanti oltre locale cantina, tre bagni, locale guardaroba e accessori.

La struttura del fabbricato è mista, le facciate sono intonacate, la copertura è a falde con manto di laterizio.

Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre in quanto, essendo il fabbricato evidentemente in disuso da qualche tempo, presenta consistenti segni di trascuratezza e nello specifico vasti fenomeni di umidità con fenomeni di infiorescenza e distacco al piano seminterrato.

Il fabbricato è corredato da impianti, elettrico, idraulico e termico, autonomo, presumibilmente non conformi alle attuali normative e privi di utenza.

#### **Superficie:**

Si precisa che le consistenze sono state rilevate facendo riferimento alle destinazioni e alle dimensioni regolarmente assentite sotto il profilo urbanistico.

La consistenza della tettoia non è stata conteggiata ai fini della stima in quanto completamente abusiva.

A) Superficie lorda piano terreno	mq	72 circa
B) Superficie lorda autorimessa e locali seminterrati	mq	116 circa
C) Superficie terrazza	mq	60 circa

Coefficienti di ragguglio:

A) 100%; B) 50%; C) 25%.

**SUPERFICIE COMMERCIALE CESPITE DI MEZZOMONTE =**

**72 + 116 x 50% + 60 x 25% = mq 145**



Superficie catastale terreni agricoli

Foglio di mappa 24 P.IIa 195 + P.IIa 196 (ente urbano, tettoia abusiva) mq 12.053 circa

Foglio di mappa 24 P.IIa 3 mq 2.630 circa

Dalle visure eseguite presso l'agenzia delle entrate, divisione Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500**, categoria A/2, classe 4, consistenza di vani catastali 8,5, superficie catastale mq 212 escluse aree scoperte mq 201, rendita catastale € 790,18, VIA DI MEZZOMONTE s.n.c. piano T-S1, l'intero fabbricato con la terrazza;
- **foglio di mappa 24 particella 196**, categoria C/2, classe 2, consistenza di mq 190, superficie catastale mq 190, rendita catastale € 480,82, VIA COLLINE SNC piano: T, la tettoia abusiva;

e al catasto Terreni del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 3**, uliveto, cl. 1, mq 2.630, R.D. € 12,22, R.A. € 10,19 porzione di terreno agricolo;
- **foglio di mappa 24 particella 195**, uliveto, cl. 1, mq 11.863, R.D. € 55,14, R.A. € 45,95 altra porzione di terreno agricolo su cui insiste la tettoia abusiva.

(vedere allegati 4 e 5).

## **1.2 Verifica continuità catastale e corrispondenza pignoramenti**

Si ritiene di riportare le variazioni catastali intercorse dall'originaria particella 164:

Catasto Terreni, Foglio di mappa 24, particella 164

-Con VARIAZIONE GEOMETRICA del 16/09/1996 n. 5215.1/1996 in atti dal 16/09/1996 veniva soppressa l'originaria particella 2 di mq 12.190 e si dava origine alle particelle 164 di mq 12.127 e alla particella 165 di mq 63;

-Con TIPO MAPPALE del 16/09/1996 n. 5215.1/1996 in atti dal 16/09/1996 la particella 165 viene trasformata in Ente Urbano;

-Con FRAZIONAMENTO n. 3421.1/2001 del 19/06/2001 (prot. n. 183410) la particella 164 di mq 12.127 viene soppressa modificando la particella 165 in ente urbano di mq 51 e dando origine alle particelle 169 di mq 12.041, 168 di mq 12 e 170 di mq 86;

-Con TABELLA DI VARIAZIONE E TIPO MAPPALE n. 3421.1/2001 del 19/06/2001 (prot. n. 183410, pari numero al frazionamento) la particella 170 veniva fusa alla particella 165 ente urbano per una consistenza complessiva di mq 137 e la particella 168 veniva fusa alla particella 169 per una consistenza complessiva di 12.053.



Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 24, particella 165

-La particella 165 sub 500 deriva dalla fusione n. 23512.1/2005 del 28/10/2005 (prot. n. FI0238976) delle particelle 165 sub 1 e 165 sub 2 a sua volta derivate dalla Variazione n. 10409.1/2001 (prot. n. 252012) per frazionamento della originaria particella 165 con Costituzione della stessa al Catasto Fabbricati n. B00706.1/1997 del 03/03/1997.

Successivamente alla data di redazione dell'originaria CTU sono state effettuate le seguenti Variazioni

Catasto Terreni, Foglio 24, particella 169

-con TIPO MAPPALE del 26/06/2017 protocollo n. FI0088575 in atti dal 26/06/2017 presentato il 26/06/2017 (n. 88575.1/2017) è stata soppressa la particella 169 di mq 12.053 e si è dato origine alle particelle 195 di mq 11.863 e alla particella 196 ente urbano di mq 190.

Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 24, particella 196

-Con il predetto TIPO MAPPALE veniva costituita la particella 196 quale ente urbano successivamente accatastata con gli attuali identificativi con COSTITUZIONE del 30/06/2017 protocollo n. FI0091253 in atti dal 30/06/2017 COSTITUZIONE (n. 1095.1/2017).

Il cespite di Mezzomonte risulta afflitto da due distinti pignoramenti e precisamente:

**-Trascrizione contro del 29 febbraio 2012, Registro Generale n. 6951, Registro Particolare n. 5059, eseguita a Firenze.**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 804/2012 del 18 gennaio 2012 a favore di

e contro il Signor

per la quota dell'intero

dell'usufrutto in riferimento ai seguenti immobili:

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto terreni;**
- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto terreni.**

**-Trascrizione contro del 13 giugno 2012, Registro Generale n. 17859, Registro Particolare n. 12999, eseguita a Firenze.**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - relativo a pignoramento immobiliare repertorio n. 5928/2012 del 14 maggio 2012 a favore di

e contro i Signori,

per la quota

dell'intero dell'usufrutto e

in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota dell'intera

nuda proprietà in riferimento ai seguenti immobili:

- **foglio di mappa 24 particella 165, catasto fabbricati;**



- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto fabbricati;**
- **foglio di mappa 24 particella 164, catasto fabbricati.**

In riferimento al Pignoramento a favore della \_\_\_\_\_, Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059, inerente la Procedura 64/2012, si precisa:

-che detto pignoramento riguarda la sola quota dell'intero dell'Usufrutto del Signor \_\_\_\_\_ ;

-che nel detto pignoramento viene fatto riferimento, in relazione al presente cespite, a quanto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 24 particelle 3 e 165 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 24 particelle 165 sub 500 e 165;

-che le particelle 165 sub 500 e l'originaria 165 del Catasto Fabbricati nonché la 165 del Catasto Terreni rappresentano il medesimo immobile e cioè il fabbricato nella sua interezza unitamente alla relativa area di sedime.

-che a seguito di una regolare cronologia catastale i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento risultano corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore \_\_\_\_\_, Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059 relativo alla Procedura 64/2012 (anche se con doppia rappresentazione catastale, a Terreni e a Fabbricati) e precisamente corrispondono a quanto attualmente rappresentato:

Al Catasto fabbricati del Comune di Impruneta

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500;**

al Catasto Terreni del Comune di Impruneta

- **foglio di mappa 24 particella 3, catasto terreni.**

Si precisa che il pignoramento non si riferisce alla originaria particella 164 da cui derivano le particelle 165 al Catasto Fabbricati e la particella 169 a Terreni da cui derivano a sua volta le particelle 195 a Terreni e 196 a Fabbricati.

**(Vedere allegato 6 dove con velatura rosa è riportato il pignoramento relativo alla \_\_\_\_\_).**

In riferimento al Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_, Trascritto a Firenze in data 13 giugno 2012 Reg. Gen. n. 17859 Reg. Part. n. 12999, inerente la Procedura 385/2012, si precisa:

-che detto pignoramento riguarda la quota dell'intero dell'Usufrutto del Signor \_\_\_\_\_

e la quota dell'intero della nuda proprietà della Signora \_\_\_\_\_ ;



-che nel detto pignoramento viene fatto riferimento, in relazione al presente cespite, a quanto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Impruneta nel foglio di mappa 24 particelle 3 e 164 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune nel foglio di mappa 24 particella 165;

-che, a seguito di Variazioni Catastali intercorse fra la stipula del mutuo fondiario ipotecario con oggetto il cespite in causa fra la \_\_\_\_\_ e i Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, attualmente quanto pignorato risulta rappresentato:

Al Catasto fabbricati del Comune di Impruneta

- **foglio di mappa 24 particella 165 subalterno 500;**
- **foglio di mappa 24 particella 196;**

e al catasto Terreni del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 24 particella 3;**
- **foglio di mappa 24 particella 195.**

Per quanto sopra detto i dati catastali dei beni in oggetto, pur corrispondendo solo parzialmente a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore di

\_\_\_\_\_, Trascritto a Firenze in data 13 giugno 2012 Reg. Gen. n. 17859 Reg. Part. n. 12999 relativo alla Procedura 385/2012 e cioè solo in riferimento alla particella 3 del foglio di mappa 24 del Catasto Terreni del Comune di Impruneta, risultano identificare nella sua interezza, in virtù di una regolare cronologia catastale, quanto pignorato.

Per completezza si precisa che la trascrizione del Pignoramento in oggetto fa riferimento alle particelle 3 e 164 del foglio di mappa 24 del Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta a differenza di quanto esattamente riportato nell'atto di pignoramento e cioè le particelle 3 e 164 del Catasto Terreni del Comune di Impruneta.

**(Vedere allegato 7 dove con velatura verde è riportato il pignoramento relativo al \_\_\_\_\_).**

### **1.3 Verifica urbanistica e relativa incidenza sulla valutazione**

Dalle notizie raccolte presso il Comune di Impruneta, ufficio Tecnico di Tavarnuzze, rispetto alla perizia originaria non risultano né pratiche presentate da parte di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e né ulteriori provvedimenti di carattere sanzionatorio.

Nei ricorsi al TAR presentati dal Signor \_\_\_\_\_ il Comune non risulta costituito come comunicatomi verbalmente dall'ufficio legale del Comune.

Non risulta pertanto presente una situazione migliore rispetto alla perizia originaria tale da incidere sul valore.

Si precisa, come già accennato, che l'immobile presenta notevoli difformità consistenti principalmente, nella modifica di destinazione dei locali al piano terreno (bagno in luogo di cucina),



nella modifica di destinazione e ampliamento del piano seminterrato, locale cantina abusivo e maggiore altezza dell'intero piano, nello spostamento del terreno laterale con contemporanea costituzione di due corpi in aggetto per consentire di rendere la facciata del piano seminterrato completamente fuori terra, nella modifica di prospetto con la realizzazione di aperture supplementari al piano seminterrato e nella realizzazione di una tettoia a pianta rettangolare, di 190 mq circa, con struttura di tubi innocenti e copertura di lamiera, posta poco più a valle ed insistente sul terreno oggetto di pignoramento da parte del [REDACTED]

Sostanzialmente lo stato dei luoghi da ripristinare è quello di cui alla C.E. in Sanatoria n. 308/03, per quanto riguarda gli esterni e quello di cui alla Variante in corso d'opera del 02/03/2001 alla C.E. n. 5634/A/1999 comprendente anche la rappresentazione del locale autorimessa, in riferimento agli interni e quindi con il ripristino delle dimensioni volumetriche e delle destinazioni, la demolizione della tettoia, e la rimozione dei corpi in aggetto e comunque come meglio schematizzato nel Verbale di Accertamento della Polizia Municipale (vedere allegato 11).

Per una migliore comprensione si rimanda alla perizia originaria e ad i relativi allegati.

#### **1.4 Aggiornamento valutazione**

Rispetto alla valutazione espressa nella perizia originaria del 14 giugno 2014 risultano da rilevare:

- il calo dei valori di mercato e la contrazione della dinamicità fra domanda ed offerta;
- la maggiore attenzione che in questi anni viene data ai requisiti di regolarità dell'immobile, immobile che in questa situazione difficilmente potrebbe conseguire l'abitabilità/agibilità.;
- il peggiorato stato di manutenzione in relazione agli ambienti e agli impianti;
- il particolare percorso di regolarizzazione dell'immobile che dovrà prevedere anche opere di demolizione e ripristino oltre ad eventuali pratiche di adeguamento con relativi costi, oneri ed eventuali sanzioni;

Sulla base di quanto sopra si ritiene di esprimere un valore parametrico di mercato pari ad € 1.500,00 comprensivo dei terreni agricoli.

Tale valore tiene conto anche delle opere di ripristino e di regolarizzazione da effettuarsi che possono prevedere anche opere di miglioria e/o adeguamento sismico con relativi costi ed eventuali sanzioni.

Il suindicato valore, dato il particolare percorso di regolarizzazione dell'immobile di cui in questa fase non sono del tutto determinabili l'iter e i costi, ha la volontà di essere sufficientemente cautelativo.

In relazione a quanto sopra si precisa che, alla luce dei limiti insiti nel mandato rimesso al CTU, non pare possibile intendere, anche nell'eventualità della necessità di un intervento e/o presentazione di pratiche edilizie, che questo possa sostituire quanto compete per Legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione di eventuali istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti,



oneri, sanzioni e pagamenti. Gli stessi uffici inoltre rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Pertanto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali anche al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa infine che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è determinato da considerazioni complessive di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente stima, infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o di scostamenti anche sensibili della consistenza con lo stato di fatto, stante appunto la circostanza che il valore è dato a corpo e non a misura, non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

A tal proposito si precisa che nella perizia originaria le misure erano state espresse al netto delle murature perimetrali esterne mentre nell'attuale valutazione viene fatto riferimento alla superficie lorda in quanto attualmente risulta essere il parametro maggiormente utilizzato ai fini della determinazione della superficie convenzionale e quindi di più facile riscontro.

Infine risulta da sottolineare che il parametro espresso tiene conto, per quanto possibile vista la aleatorietà della quantificazione, anche della limitata commerciabilità del bene dati i notevoli abusi edilizi di cui è gravato.

**Valore in regime di libero mercato del cespite** è pertanto da considerarsi di

€/mq 1.500,00                      mq 145,00                      € 217.500,00 arrotondati ad **€ 215.000,00**

I terreni agricoli circostanti l'immobile non hanno un autonomo valore di mercato così come il fabbricato privo di tali terreni vedrebbe assai ridotta la sua commerciabilità ma si ritiene di evidenziare quanto è imputabile ai terreni anche per la non corrispondenza fra i due pignoramenti che colpiscono i beni e per i diversi titoli reali che su di essi gravano.

<b>-Valore in regime di libero mercato fabbricato P.IIa 165 sub 500</b>	<b>€ 190.000,00</b>
<b>-Valore in regime di libero mercato terreno agricolo P.IIa 3</b>	<b>€ 5.000,00</b>
<b>-Valore in regime di libero mercato terreno agricolo P.IIa 195 + P.IIa 196 (area di sedime tettoia abusiva)</b>	<b>€ 20.000,00</b>





**Il valore a base d'asta del cespite** applicando per i meccanismi d'asta una percentuale di decurtazione del 10% risulta pari ad **€ 193.500,00**

Con la seguente imputazione

<b>-Valore a base d'asta fabbricato P.IIa 165 sub 500</b>	<b>€ 171.000,00</b>
<b>-Valore a base d'asta terreno agricolo P.IIa 3</b>	<b>€ 4.500,00</b>
<b>-Valore a base d'asta terreno agricolo P.IIa 195 + P.IIa 196 (area di sedime tettoia abusiva)</b>	<b>€ 18.000,00</b>

Per entrambe i regimi, libero mercato e base d'asta, si ritiene in riferimento al fabbricato e al terreno distinto dalla P.IIa 3 di indicare il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto (età dell'usufruttuario anni 73):

**-Valore in regime di libero mercato fabbricato P.IIa 165 sub 500 € 190.000,00**  
**di cui € 66.500,00 riferibili all'usufrutto vitalizio ed € 123.500,00 alla nuda proprietà**

**-Valore in regime di libero mercato terreno agricolo P.IIa 3 € 5.000,00**  
**di cui € 1.750,00 riferibili all'usufrutto vitalizio ed € 3.250,00 alla nuda proprietà**

**-Valore a base d'asta fabbricato P.IIa 165 sub 500 € 171.000,00**  
**di cui € 59.850,00 riferibili all'usufrutto vitalizio ed € 111.150,00 alla nuda proprietà**

**-Valore a base d'asta terreno agricolo P.IIa 3 € 4.500,00**  
**di cui € 1.575,00 riferibili all'usufrutto vitalizio ed € 2.925,00 alla nuda proprietà**

## **-2) Cespite di Borgo San Lorenzo**

### **2.1 Descrizione e rappresentazione catastale**

Trattasi di un vasto ed eterogeneo appezzamento di terreno agricolo ad andamento collinare con sovrastanti fabbricati rurali e invaso artificiale per raccolta acqua meteorica, ubicato in Comune di Borgo San Lorenzo, località Montepulico-Falavento, raggiungibile dalla Via Faentina.

Il terreno per la maggior parte boschivo o a seminativo non risulta in condizioni di produttività.

I fabbricati sovrastanti i terreni agricoli consistono in una tettoia completamente abusiva a pianta rettangolare con struttura di tubi innocenti e come copertura un vero e proprio tetto con manto di laterizio, in una "burraia", poco più di un relitto rurale nonché in un "casotto" di legno da caccia quasi completamente demolito e anch'esso abusivo nonché una sorta di cisterna interrata.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle entrate, divisione Agenzia del Territorio di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto del Comune di Borgo San Lorenzo, come segue:



#### Catasto Fabbricati

- **foglio di mappa 136 particella 136**, categoria C/7, classe U, consistenza di mq 137, superficie catastale mq 197, Rendita Catastale € 141,51, VIA FAENTINA SNC piano: T (tettoia abusiva);
- **foglio di mappa 136 particella 134**, categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 36, superficie catastale di mq 37, Rendita Catastale € 87,38, VIA FAENTINA SNC piano: T (casotto da caccia abusivo e parzialmente demolito);
- **foglio di mappa 136 particella 137**, categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 7, superficie catastale di mq 8, Rendita Catastale € 16,99, VIA FAENTINA SNC piano: T (burraia);
- **foglio di mappa 136 particella 139, sub 1**, area urbana di mq 360, VIA FAENTINA SNC piano: T;
- **foglio di mappa 136 particella 139, sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza di mq 22, superficie catastale di mq 30, Rendita Catastale € 53,40, VIA FAENTINA SNC piano: S1 (cisterna);

#### Catasto Terreni

- **foglio di mappa 129 particella 58**, cast. frutto, cl. 2, mq 7.130, R.D. € 9,21, R.A. € 3,31;
- **foglio di mappa 129 particella 65**, cast. frutto, cl. 2, mq 7.060, R.D. € 9,12, R.A. € 3,28;
- **foglio di mappa 129 particella 66**, bosco ceduo, cl. 1, mq 32.790, R.D. € 50,80, R.A. € 10,16;
- **foglio di mappa 136 particella 21**, seminativo, cl. 5, mq 28.230, R.D. € 21,87, R.A. € 29,16;
- **foglio di mappa 136 particella 22**, bosco alto, cl. 3, mq 8.790, R.D. € 6,36, R.A. € 1,36;
- **foglio di mappa 136 particella 24**, pascolo arb., cl. 2, mq 3.190, R.D. € 1,65, R.A. € 0,66;
- **foglio di mappa 136 particella 25**, pasc. cesp., cl. U, mq 1.600, R.D. € 0,17, R.A. € 0,25;
- **foglio di mappa 136 particella 26**, pasc. cesp., cl. U, mq 3.580, R.D. € 0,37, R.A. € 0,55;
- **foglio di mappa 136 particella 27**, bosco ceduo, cl. 1, mq 17.170, R.D. € 26,60, R.A. € 5,32;
- **foglio di mappa 136 particella 28**, bosco ceduo, cl. 2, mq 21.040, R.D. € 19,56, R.A. € 3,26;



- **foglio di mappa 136 particella 37**, semin. arbor., cl. 5, mq 22.730, R.D. € 17,61, R.A. € 17,61;
- **foglio di mappa 136 particella 40**, prato, cl. 2, mq 1.020, R.D. € 2,37, R.A. € 2,37;
- **foglio di mappa 136 particella 41**, cast. frutto, cl. 2, mq 4.380, R.D. € 5,66, R.A. € 2,04;
- **foglio di mappa 136 particella 45**, pascolo, cl. 1, mq 76.840, R.D. € 55,56, R.A. € 27,78;
- **foglio di mappa 136 particella 46**, bosco ceduo, cl. 3, mq 19.010, R.D. € 10,80, R.A. € 2,95;
- **foglio di mappa 136 particella 48**, pascolo arb., cl. 2, mq 1.360, R.D. € 0,70, R.A. € 0,28;
- **foglio di mappa 136 particella 49**, seminativo, cl. 5, mq 1.940, R.D. € 1,50, R.A. € 2,00;
- **foglio di mappa 136 particella 50**, pascolo arb., cl. 1, mq 5.190, R.D. € 4,02, R.A. € 1,88;
- **foglio di mappa 136 particella 51**, bosco ceduo, cl. 2, mq 66.020, R.D. € 61,37, R.A. € 10,23;
- **foglio di mappa 136 particella 57**, seminativo, cl. 5, mq 31.980, R.D. € 24,77, R.A. € 33,03;
- **foglio di mappa 136 particella 58**, pascolo, cl. 2, mq 10.720, R.D. € 4,98, R.A. € 2,21;
- **foglio di mappa 136 particella 83**, seminativo, cl. 5, mq 18.250, R.D. € 14,14, R.A. € 18,85;
- **foglio di mappa 136 particella 84**, bosco ceduo, cl. 1, mq 29.610, R.D. € 45,88, R.A. € 9,18;
- **foglio di mappa 136 particella 135**, pasc. cespug., cl. U, mq 10.583, R.D. € 1,09, R.A. € 1,64;
- **foglio di mappa 136 particella 138**, seminativo, cl. 4, mq 55.797, R.D. € 100,86, R.A. € 100,86.

(vedere allegato 8).

### Superficie terreni:

La superficie dei terreni agricoli è suddivisa in base alle destinazioni colturali

Castagneto da frutto	mq 18.670	= Ha 1,8670
Bosco ceduo	mq 185.640	= Ha 18,5640
Bosco alto	mq 8.790	= Ha 0,8790
Seminativo	mq 136.197	= Ha 13,6197



Seminativo arborato	mq	22.730	= Ha	2,2730
Pascolo	mq	87.560	= Ha	8,7560
Pascolo cespuglioso	mq	15.763	= Ha	1,5763
Pascolo arborato	mq	9.740	= Ha	0,9740
Prato	mq	1.020	= Ha	0,1020
Area urbana	mq	360	= Ha	0,0360

Totale superficie catastale terreni e area urbana    mq 486.370    = Ha 48,6370

### **Superficie fabbricati:**

La superficie della burraia e della cisterna, poco più che relitti edilizi, non vengono conteggiate ai fini commerciali così come la tettoia ed il "casotto" da caccia quasi completamente demolito e non urbanisticamente regolari, inoltre, in quanto non incidente sulla valutazione, non viene considerata nella stessa neanche la loro area di sedime.

### **2.2 Verifica continuità catastale e corrispondenza pignoramenti**

Non sono intervenute modifiche catastali successive alla perizia originaria e pertanto si riporta quanto già rilevato in merito alla cronologia delle modifiche catastali intercorse.

Il cespite risulta afflitto dal seguente pignoramento

**-Trascrizione contro del 29 febbraio 2012, Registro Generale n. 6951, Registro Particolare n. 5059, eseguita a Firenze.**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - relativo a

pignoramento immobiliare repertorio n. 804/2012 del 18 gennaio 2012 a favore di

e contro il Signor

per la quota dell'intero della

piena proprietà.

I dati catastali dell'immobile in oggetto, per variazioni catastali intercorse fra la data del pignoramento e l'attualità, non risultano completamente corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore di

Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059 relativo alla Procedura 64/2012 ma risultano identificare nella sua interezza, in virtù di una regolare cronologia catastale, quanto pignorato al Debitore Signor



Si precisa infatti che:

- la particella 23 del foglio di mappa 136, originariamente pignorata, è stata, con Tipo mappale del 24/04/2013 n. 129611.1/2013 in atti dal 24/04/2013 (prot. FI0129611), soppressa dando origine, al catasto fabbricati alla particella 134 del foglio di mappa 136 e, al Catasto terreni, alla particella 135 del foglio di mappa 136;
- la particella 47 del foglio di mappa 136, originariamente pignorata, è stata, con Tipo mappale del 24/04/2013 n. 129611.1/2013 in atti dal 24/04/2013 (prot. FI0129611), soppressa dando origine, al catasto fabbricati alle particelle 136 e 137 del foglio di mappa 136 e, al Catasto terreni, alla particella 138 del foglio di mappa 136;
- la particella 38 del foglio di mappa 136, originariamente pignorata, è stata, con Tipo mappale del 24/04/2013 n. 129611.2/2013 in atti dal 24/04/2013 (prot. FI0129611), portata al catasto fabbricati e fusa con la particella 39 del foglio di mappa 136 non inclusa nel pignoramento, successivamente con tipo mappale del 11/07/2013 n. 192752.1/2013 in atti dal 11/07/2013 (prot. FI0192752) è stata costituita la particella 139 (porzione della originaria particella 39 e corrispondente alla originaria particella 38 pignorata). Con costituzione del 23/07/2013 n. 1770.1/2013 in atti dal 23/07/2013 (prot. FI0200991) la particella 139 è stata rappresentata al catasto fabbricati e suddivisa nei subalterni 1 e 2, dei quali il sub 1, area urbana di mq 360, rappresenta la consistenza dell'originaria particella 38 del foglio di mappa 136 del catasto terreni. Per completezza si precisa che nella proiezione sotterranea della particella 139 sub 1 è presente porzione di una cisterna, che trova rappresentazione nella particella 139 sub 2. Lo scrivente ritiene di sottolineare che la particella 39 non è inclusa nel pignoramento mentre lo sono la 139 sub 1 e la 139 sub 2. (vedere allegato 10).

### **2.3 Verifica urbanistica e relativa incidenza sulla valutazione**

Dalle notizie raccolte presso il Comune di Borgo San Lorenzo, ufficio Tecnico, rispetto alla perizia originaria non risultano né pratiche presentate da parte di [REDACTED] e né ulteriori provvedimenti di carattere sanzionatorio.

Da rilevare che il casotto abusivo da caccia rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Borgo San Lorenzo nel foglio di mappa xx risulta quasi completamente demolito.

Non risulta pertanto presente una situazione significativamente migliore rispetto alla perizia originaria tale da incidere sul valore.

### **2.4 Aggiornamento valutazione**

Lo scrivente ritiene di confermare la valutazione della perizia originaria espressa con volontà di essere sufficientemente cautelativa anche in funzione delle opere di ripristino da effettuare come il



completamento della demolizione del casotto da caccia e della tettoia abusiva ed inoltre la stessa è stata verificata sulla base dei valori medi.

Pertanto

**-Valore in regime di libero mercato della piena proprietà**

**€ 310.000,00 (€ Trecentodiecimila/00).**

Volendo indicare il più probabile valore a base d'asta, tenendo conto dei meccanismi d'asta, per assenza di garanzia per vizi e dell'occupazione dell'immobile, si applica un correttivo di stima del 10% circa, quindi:

**-Valore a base d'asta della piena proprietà**

**€ 280.000,00 (€ Duecentoottantamila/00).**

### **-3) Cespite di Pozzolatico**

#### **3.1 Descrizione sintetica e rappresentazione catastale**

Il cespite di Pozzolatico consiste nella quota dell'intero della piena proprietà di una unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Comune di Impruneta, fra la Strada Provinciale per Pozzolatico e la Via di Mezzomonte **non più nella disponibilità dell'esecutato in quanto dallo stesso alienato come esplicitato nella perizia originaria e nei relativi allegati a cui si rimanda.**

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta, come segue:

- **foglio di mappa 7 particella 140 subalterno 8**, categoria A/4, classe 3, consistenza di vani catastali 4, superficie catastale mq 97 escluse aree scoperte mq 97, rendita catastale € 320,20, VIA DI MEZZOMONTE piano: T-1.

I beni risultano intestati per la quota dell'intero della piena proprietà al Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (vedere allegato 12).

Per quanto sopra detto i dati catastali dell'immobile in oggetto risultano corrispondere a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore

\_\_\_\_\_, Trascritto a Firenze in data 29 febbraio 2012 Reg. Gen. n. 6951 Reg. Part. n. 5059 relativo alla Procedura 64/2012 ma presumibilmente non identificano nessun immobile attualmente di proprietà del Debitore Signor \_\_\_\_\_.

Si precisa che su detto bene insiste un precedente pignoramento per la quota dell'intero della piena proprietà:

Trascrizione contro del 08 febbraio 2010, Registro Generale n. 4564, Registro Particolare n. 2783, eseguita a Firenze.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento



immobiliare repertorio n. 17216/2009 del 31 dicembre 2009 a favore di  
e contro il Signor per la quota dell'intero  
della piena proprietà.

Empoli, li 04 novembre 2019

### **Il consulente tecnico**

**Geom. Lorenzo Parri**

**Allegati :**

- 1-Documentazione fotografica cespite di Mezzomonte
- 2-Documentazione fotografica cespite di Borgo San Lorenzo
- 3-Verbal di visita
- 4-Documentazione catastale cespite di Mezzomonte
- 5-Sequenza estratti di mappa cespite di Mezzomonte
- 6-Identificazione pignoramento di sul cespite di Mezzomonte
- 7-Identificazione pignoramento del sul cespite di Mezzomonte
- 8-Documentazione catastale cespite di Borgo San Lorenzo
- 9-Sequenza stralcio estratti di mappa cespite di Borgo San Lorenzo
- 10-Identificazione pignoramento di su cespite di Borgo San Lorenzo
- 11-Documentazione urbanistica cespite di Mezzomonte
- 12-Visura catastale cespite di Pozzolatico
- 13-Elaborato peritale integrativo epurato
- 14-Documentazione catastale epurata Mezzomonte
- 15-Documentazione catastale epurata Borgo San Lorenzo

