

TRIBUNALE DI FIRENZE

Accertamento tecnico e di stima nell'esecuzione immobiliare iscritta al
n°399/2021 Ruolo Generale, vertente tra:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Attrice

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Convenuta

Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

RELAZIONE DEL C.T.U.

Indice:

- 1) Premesse..... pag.01;
- 2) Descrizione ed individuazione dei beni..... pag.07;
- 3) Provenienza..... pag.10;
- 4) Trascrizioni, iscrizioni, vincoli, oneri, ecc. pregiudizievoli..... pag.10;
- 5) Giudizio di divisione tra i proprietari, e di divisibilità e possesso dei beni..... pag.11;
- 6) Accertamenti regolarità edilizia e urbanistica, Legge 47/85 e Legge 724/94.... pag.12;
- 7) Valutazione e regime impositivo della vendita..... pag.12;
- 8) Sommara descrizione dei beni..... pag.15;
- 9) Allegati..... pag.16.

1) PREMESSE

Il sottoscritto **Geometra PIERO SELMI**, con studio professionale in Fucecchio Via R. Fucini 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al n°3026/11, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva intestata, con il provvedimento del 06.06.2022 riceveva dal Sig. Giudice i seguenti quesiti "Provveda a:

- 1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
(vedasi Punto 2 dell'indice)
- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la

- proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); **(vedasi Punto 2 dell'indice)**
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **(vedasi Punto 3 dell'indice)**
- 4) fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti d'impianto, sotto riportata tra gli allegati;
(vedasi Punto 2 e 8 dell'indice)
- 5) provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **(vedasi Punto 5 dell'indice)**

- 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
 - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione); **(vedasi Punto 4 e 5 dell'indice)**
- 7) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti del bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **(vedasi Punto 4 dell'indice)**
- 8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; **(vedasi Punto 4 dell'indice)**

- 9) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **(vedasi Punto 6 dell'indice)**
- 10) indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato si terrà conto, ai sensi dell'art.568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

banche dati nazionali etc. **(vedasi Punto 7 dell'indice)**

11) indicare il prezzo a base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali spese condominiali insolute; **(vedasi Punto 4, 5 e 7 dell'indice)**

12) precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;

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

- il valore come al punto 9 **(leggasi "10" n.d.r.)** che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di individualità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; **(vedasi Punto 5 e 7 dell'indice)**

9 bis) indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione; **(vedasi Punto 7 dell'indice)**

13) effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato); **(vedasi Punto 5 e 8 dell'indice)**

14) L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:

(vedasi Punto 9 dell'indice)

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello base d'asta; **(allegato "M")**

fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto); **(allegati "A" e "B")**

gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali); **(allegato "I")**

- 15) effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T..

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

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

NB. - in grassetto note del consulente.

Ciò premesso ed in relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver compiuto gli accertamenti dovuti, espone quanto segue.

2) **DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Da quanto risulta dagli atti della procedura esecutiva, dall'esito delle ricerche effettuate presso i competenti per territorio Agenzia del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze e "Catasto" di Firenze) e Uffici Tecnici Comunali di Firenzuola, nonché dallo stato dei luoghi risultanti all'atto del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 10 (dieci) novembre 2022, l'immobile oggetto della presente, il tutto per l'intera piena proprietà spettante alla società esecutata, è costituito da un resede di terreno posto in

Comune di Firenzuola all'interno di Via della Futa – Strada Statale 65 – s.n.c. Località Pietramala. Quanto sopra è ubicato in una zona relativamente poco edificata a prevalente destinazione agricola all'estrema periferia nord del nucleo edificato della suddetta località, anch'essa estremamente periferica, circa km. 11, rispetto al capoluogo comunale di Firenzuola, con accesso appunto garantito dalla citata pubblica viabilità costituita da strada asfaltata e transitando poi su di una proprietà, sempre della stessa società esecutata, ma non ricompresa nell'esecuzione stessa, costituita da strada “bianca” di ex lottizzazione.

Il resede di terreno risulta esteso per complessivi **mq. 6.316** “catastali” a giacitura collinare e forma irregolare, suddiviso, ma solo sulla carta, in tre lotti (o particelle vedasi la descrizione “catastale” di cui sotto) già edificabili a suo tempo oggetto di una lottizzazione tra l'altro convenzionata con l'atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXX rep. XXX raccolta XXX registrato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX n. XX serie XX e per la quale fu rilasciata anche la Concessione Edilizia n. XXXX del XXXXX per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di fatto mai realizzate/terminate, questo per completezza e comunque dette opere riguardavano terreni da destinare poi a strade, parcheggi, ecc. non ricompresi nella presente esecuzione – per quanto sopra vedi allegato “F”.

Al momento del sopralluogo in terreno in oggetto risultava praticamente in stato di abbandono, incolto e di libero accesso perché privo di qualsivoglia tipo di recinzione. Vedi documentazione fotografica allegata sotto la lettera “A” identificante il terreno in esecuzione tutto ed il contesto generale.

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali il bene in esecuzione risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola, correttamente intestato alla società esecutata, descritto e rappresentato nel **Foglio di Mappa 31:**

Particella 107, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.117, Redditi Dominicale euro 0,22 ed Agrario euro 0,22;

Particella 108, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.859, Redditi Dominicale euro 0,19 ed Agrario euro 0,19;

Particella 109, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.340, Redditi Dominicale euro 0,24 ed Agrario euro 0,24.

Allegato sotto la lettera “B” il fascicolo contenente le visure al Catasto Terreni riguardanti la descrizione di cui sopra dei “tre lotti identificati dalle tre particelle” e l'estratto di mappa, il tutto rilasciato dall’Agenzia delle Entrate - Territorio suddetta.

Il suddetto terreno nella sua interezza è inserito nello strumento urbanistico vigente quale il Regolamento Urbanistico Comunale per come segue:

Foglio 31 Particelle 107 e 108, sono destinate come “UTOE N.2 di Pietramala – zona piano attuativo in fase di attuazione”;

Foglio 31 Particella 109, è destinata come “UTOE N.2 di Pietramala – in parte zona piano attuativo in fase di attuazione ed in parte zona verde di rispetto a carattere privato”.

Tutte le particelle suddette destinate nel Piano Strutturale Intercomunale come: zona territorio urbanizzato.

Quanto sopra come da certificazione rilasciata dal Comune di Firenzuola in data 23.09.2022 qui allegata sotto la lettera “C”.

Detto terreno, anche a detta del personale tecnico dell’ufficio edilizia comunale, all’attualità risulta di fatto non edificabile, vista anche la già intervenuta decadenza della convenzione di lottizzazione, concessione edilizia per le opere di urbanizzazione, piano attuativo, ecc. in cui era ricompreso per sfruttarne la potenzialità edificatoria. Anche se la sua potenzialità edificatoria potrebbe essere riconfermata, provvedendo con istanza di parte alla riattivazione di tutta la procedura autorizzativa

attraverso il compimento e definizione di tutti i necessari passaggi anche burocratici (piani attuativi, ecc.), ma comunque soggetti all'approvazione delle competenti pubbliche amministrazioni.

L'immobile, previa descrizione fattane, è individuabile nella documentazione fotografica di cui all'allegato "A" nelle esposizioni:

dal numero 01 al numero 09 per l'esterno – strada d'accesso;

dal numero 10 al numero 24 sempre per l'esterno – terreno in esecuzione.

Per ciò che riguarda i confini della porzione d'immobile considerata non è stato possibile accertarli univocamente.

N.B. - Lo stato dei luoghi corrisponde esattamente a quanto indicato nel verbale di pignoramento immobili emesso dall'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX cf. XXXXXXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXX Reg. Part., per quanto riguarda l'intera proprietà dei beni in oggetto.

3) PROVENIENZA.

I beni descritti al precedente Punto "2" attualmente di piena proprietà della società esecutata risultano ad essa pervenuti, ante ventennio e per maggior consistenza, dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXX cf. dichiarato XXXXXXXX con atto di compravendita rogato dal XXXXXXXX in XXXXX in data XXXXXXXX repertorio n. XXXX fascicolo n. XXXXX, trascritto a XXXXX il XXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXX reg. part. (allegato alla presente sotto la lettera "D").

Per quanto sopra vedasi anche la certificazione notarile sostitutiva redatta dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX già allegata alla procedura e al quale si rimanda.

4) TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI, ONERI, ECC.

PREGIUDIZIEVOLI

Preso atto della suddetta certificazione notarile sostitutiva redatta dal XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX già allegata alla procedura, completata con le
visure eseguite dal sottoscritto in data 21 Dicembre 2022 (situazione aggiornata al
20.12.2022), presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio
Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, contro la società esecutata per il
solo immobile in esecuzione è risultato che il bene suddetto non è gravato da altre
trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che non siano già citate nella suddetta certificazione
notarile (vedi allegato “E”).

Inoltre, per quanto è stato possibile accertare, non esistono formalità, vincoli o
oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente.

Infine, sempre per quanto è stato possibile accertare, non esistono formalità,
vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o
comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi
oneri di cancellazione a carico della procedura.

5) GIUDIZIO DI DIVISIONE TRA I PROPRIETARI, E DI DIVISIBILITA' E POSSESSO DEI BENI

Per il bene non si configura la possibilità o necessità di divisione, in quanto è di
titolarità della sola società esecutata che ne detiene la piena proprietà per come indicato, e lo
stesso ricade interamente nell'atto di pignoramento che ha dato origine all'esecuzione a cui
la presente è allegata.

Il bene medesimo descritto al punto “2” non è convenientemente divisibile in
più lotti, in quanto al momento il terreno non può essere considerato edificabile per singolo
lotto, vedasi anche quanto suddetto al punto “2”.

A ulteriore dimostrazione di quanto sopra c'è da evidenziare che anche da un punto di vista di possesso ed utilizzo i beni risultano presuntivamente a disposizione della società esecutata e pertanto l'immobile viene al momento considerato libero, anche ai fini della valutazione.

6) **ACCERTAMENTI REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (anche in ordine alla Legge 47/85 e Legge 724/94 e successive).**

Dalle visure effettuate presso gli archivi comunali del Comune di Firenzuola nel periodo settembre/novembre 2022, per il solo terreno in esecuzione, con i dati a disposizione del sottoscritto, non risultano né istante di condono edilizio né pratiche edilizie (vedi anche certificazione rilasciata da detto Comune in data XXXXXXXXXXXX – allegato “G”).

Inoltre, al momento del mio sopralluogo suddetto sul terreno tutto in oggetto non risulta eretto alcun fabbricato.

Pertanto, il bene è da considerare sostanzialmente conforme alla vigente normativa urbanistica.

Si precisa infine che il bene suddetto al punto "2" oggetto di pignoramento non è sottoposto al regime di cui al D.Lgs. n. 490/99 sui Beni Culturali, che ha sostituito la Legge n. 1089/39.

7) **VALUTAZIONE E REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Premesso tutto quanto sopra esposto e considerato in precedenza, nulla escluso ed eccettuato, e in special modo tenendo in giusta considerazione per comparazione la peculiarità del bene stesso, nonché la sua ubicazione nel contesto urbano e non circostante, sia per la posizione circa la pubblica viabilità, sia per la sua complessiva conformazione fisica oltre che la modesta consistenza, fanno sì che il bene risulti accessibile ad un'ampia fascia sociale anche di tipo imprenditoriale a fini edilizi; ciò premesso e confortato da una attenta e capillare indagine anch'essa per comparazione dei prezzi correnti sul mercato:

locale in contrattazioni immobiliari “similari”, esitati e/o compravenduti; generale in riferimento al prolungarsi dell'attuale sfavorevole congiuntura economica; nonché su banche dati di pubblica consultazione, il tutto quali:

A) Atti di compravendita trascritti (premessi che i beni di cui alla presente per tipologia costruttiva e caratteristiche peculiari in genere sono difficilmente paragonabili ad altri), non ne è stato reperito nessuno per immobili similari;

B) OMI - banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Ricerca del valore di mercato riferito ai periodi storici d'interesse di fabbricati per abitazioni civili realizzabili sul terreno in oggetto una volta “riattivata” la potenzialità edificatoria.

B.1) Anno 2006 – Semestre 1 (prima pubblicazione riscontrata in banca dati)

Comune: Firenzuola – Fascia/zona: Suburbana/Pietramala – codice di zona: “E1” – microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia edilizia: Abitazioni civili

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min. 1.000 Max 1.500 - superficie (L/N): L.

B.2) Anno 2022 – Semestre 1 (ultima pubblicazione riscontrata in banca dati)

Comune: Firenzuola – Fascia/zona: Extraurbana/Resto del Territorio – codice di zona: “R1” – microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia edilizia: Abitazioni civili

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq) Min. 550 Max 700 - superficie (L/N): L.

C) AGENZIE IMMOBILIARI e/o SITI ONLINE – Proposte di vendita

- “Casa.it” propone terreno edificabile in Firenzuola Fraz. Pietramale per euro 45,00/mq..
- “Casa.it” propone terreno edificabile in Firenzuola Fraz. Zona Traversa per euro 60,00/mq..

D) ASTE IMMOBILIARI (premesso che non si riscontrano numeri significativi di procedure esecutive nel Comune in cui ricadono i beni di cui alla presente), non ne è stato reperita nessuna per immobili simili.

Premesso inoltre che, in assenza di altri parametri di riferimento certi e al di là della corpora lettura di settore, le ricerche suddette assumono, in special modo quella di cui al punto “B” (valori OMI), un’evidenza concreta per individuare a parere del sottoscritto un paletto di riferimento certo, quale il valore di mercato delle abitazioni civili ad oggi praticamente dimezzato, rispetto al primo periodo di riferimento individuato (primi anni 2000). Altro dato certo è il valore di trasferimento del terreno in oggetto, intervenuto sempre nel suddetto periodo (vedi atto di provenienza allegato “D”), pari a circa euro 25,00/mq.. Infine, ma non ultimo, il dato certo che all’epoca del trasferimento suddetto il terreno era inserito in una lottizzazione approvata, già convenzionata con l’amministrazione comunale e con una concessione edilizia per la realizzazione delle opere d’urbanizzazione rilasciata, e quindi certa era la sua potenzialità edificatoria, cosa ad oggi “probabile” ma non certa e scontata,

Considerando tutto quanto sopra esposto ed oltre le particolari peculiarità con cui avvengono le acquisizioni di beni immobili con decreto di trasferimento del Tribunale, non ultimi i tempi e le imposte da pagare conseguentemente al prezzo indicato sul decreto stesso nel caso, mi sono accinto ad esprimere il giudizio di stima richiesto secondo il valore di mercato e il prezzo a base d’asta, e che sono concretizzabili con quelli unitari prudenzialmente considerati di **Euro 13,00/mq.=(Tredici/00 al mq.)** per il valore di mercato del bene da considerare libero, deducendo poi dal valore complessivo trovato

(moltiplicando il valore unitario per la superficie lorda di cui sotto) una percentuale **pari al 5%=(Cinque per cento)**, tenendo così conto dei meccanismi d'asta, per calcolare il prezzo a base d'asta stesso.

Pertanto, dopo aver individuato la superficie del bene oggetto della presente perizia:

terreno composta da n. 3 particelle (vedi visure catastali) per complessivi..... **mq.6.316,00** ed applicando a detta superficie il valore di mercato unitario [(mq. 6.316,00 x Euro 13,00/mq) = Euro 82.108,00], ho potuto fissare il **valore di mercato** del bene esecutato in complessivi **Euro=82.108,00=(Ottantaduemilacentootto/00)=** per l'intera proprietà, e applicando a detto valore la percentuale di detrazione suddetta (Euro 82.108,00 - 5%), ho potuto fissare il **prezzo a base d'asta** del bene esecutato in complessivi Euro=78.002,60=(Settantaottomiladue/60)=====, **arrotondato a Euro=78.000,00=(Settantaottomila/00)=====** per l'intera proprietà.

Tutto quanto suddetto ed indicato inteso come più probabili valori e prezzi degli immobili considerati, perdurando l'attuale situazione di mercato e ferma restando la fiducia nell'Amministrazione dello Stato.

Si precisa inoltre che per la vendita, con i dati in mio possesso, non è possibile dedurre se sarà soggetta ad Iva o meno.

8) SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di un terreno già edificabile, suddiviso in tre lotti con detta potenzialità edificatoria già derivante da una lottizzazione non definita, esteso per complessivi mq. 6.316 catastali a giacitura collinare e forma irregolare posto in Comune di Firenzuola all'interno di Via della Futa – Strada Statale 65 – s.n.c. Località Pietramala.

Al terreno si accede dalla pubblica viabilità transitando poi su di una proprietà, sempre della stessa società esecutata, ma non ricompresa nell'esecuzione stessa, costituita da strada

“bianca” di ex lottizzazione.

All'Agenda delle Entrate Direzione Provinciale di Firenze – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali il bene in esecuzione risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Firenzuola, descritto e rappresentato nel Foglio di Mappa 31 dalle Particelle 107, 108 e 109.

L'immobile risulta con ogni probabilità nella disponibilità della società esecutata e pertanto è da considerarsi libero.

Prezzo base d'asta euro =78.000,00= per la piena proprietà.

9) ALLEGATI:

- “A” documentazione fotografica composta da n. 24 viste;
- “B” fascicolo “Visure Catastali” - composto da n. 3 visure e n. 1 estratto di mappa;
- “C” certificato di destinazione urbanistica CDU del 15.09.2022;
- “D” atto di provenienza del 11.07.2000;
- “E” ispezione ipotecaria del 21.12.2022;
- “F” convenzione per lottizzazione del 29.05.1997, ecc.;
- “G” certificazione assenza condoni e pratiche edilizie del 15.11.2022;
- “H” verbale del sopralluogo ai beni del 10.11.2022 con il custode incaricato;
- “I” modello d'invio e avviso di ricevimento delle raccomandate di inizio delle operazioni peritali in loco per il giorno 10.11.2022;
- “L” copia della presente epurata dei dati sensibili per la normativa sulla privacy;
- “M” Tabella riepilogativa del bene come da scheda fornita;
- “N” (solo se del caso) attestazioni di invio di una copia della presente ai creditori precedenti, agli eventuali creditori intervenuti e al debitore, ove non inviata per posta elettronica anche certificata o piattaforma PCT.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale ulteriore

chiarimento in merito, si sottoscrive.

Fucecchio, li 22.12.2022

Il C.T.U. Geometra Piero Selmi