

[REDACTED]

TRIBUNALE DI FIRENZE  
Terza sezione civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

Perizia C.T.U.  
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

III. G. I.  
CAUSA CIVILE

[REDACTED]  
Promossa da  
[REDACTED]

**N. R. G.**

**198 - 2021**

C. T. U.:  
CONFERIMENTO INCARICO  
NOTIFICA INCARICO  
UDIENZA RINVIATA A

**GEOM. MARCO MARIOTTINI**  
**19 novembre 2021**  
**23 novembre 2021**  
**3 maggio 2022**

\*\*\*\*\*

PARTE ATTRICE:

PARTE CONVENUTA:

\*\*\*\*\*

[REDACTED]





## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Marco Mariottini nato a Firenze il [REDACTED] iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Firenze al [REDACTED] domiciliato presso il proprio studio professionale posto in [REDACTED] ha ricevuto in data 23 novembre 2021 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice per le esecuzioni immobiliari del Tribunale di Firenze Dott.ssa [REDACTED] relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con l'indicazione di procedere alla stima di vari immobili posti in provincia di Firenze, comuni di Montelupo F.no e Cerreto Guidi.

Questi si atteneva alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari analizzando, in primo luogo, la documentazione già presente agli atti, nonché reperendone di propria.

La documentazione a compendio della presente relazione viene elencata in allegato. (Cfr. Indice in appendice)

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 26 novembre 2021 il sottoscritto ha inviato comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore indicandogli per i giorni 20 e 25 gennaio 2022 alle ore 9:30, l'intenzione di visitare gli immobili oggetto di stima.

Il debitore ha regolarmente ritirato la missiva (Cfr. all. n. 1) e concordato, per la data indicata, le modalità di accesso ai beni.

In tale sede il CTU, unitamente al custode nominato, ha preso visione dello stato dei luoghi e provveduto a acquisire tutte quelle informazioni utili alla stesura della perizia estimativa.

Successivamente ha fatto richiesta ai preposti uffici comunali, di accedere agli archivi al fine di reperire la storia urbanistica dei beni, ottenendo copia dei relativi documenti, che ha ottenuto nelle date del 3 Febbraio 2022 per il comune di Montelupo F.no e del 29.03.2022 per il comune di Cerreto Guidi.

Al termine delle operazioni preliminari il sottoscritto redige la presente relazione ove risponde ai quesiti indicatigli, nei vari punti in allegato alla lettera d'incarico, dal Giudice.





## Relazione – Risposte al quesito

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

### Premessa

La curatela del fallimento della  ha ottenuto dal Tribunale di Firenze decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 474/2021 con il quale è stato ingiunto alle   entrambe in liquidazione, e depositato verbali di pignoramento immobili relativi a due complessi immobiliari il primo posto in comune di Cerreto Guidi, Via di Strogano,





costituito da più immobili per civile abitazione oltre garage, piscina e vari terreni, ed il secondo posto in comune di [REDACTED]

[REDACTED]

### **Identificazione dei beni all'interno dell'atto di pignoramento immobiliare**

Il primo atto di pignoramento immobiliare, trascritto a presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze in data 24.06.2021, al n. 10959 di reg. part., relativo alla quota di proprietà pari ad 1/1 in conto alla [REDACTED] riportava i seguenti beni:

- Abitazione posta in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 49 sub. 518;
- Abitazione posta in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 407;
- Magazzino posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 532;
- Garage posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 423;
- Piscina posta in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 426.
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 119;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 120;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 178;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 180;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 181;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 182;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 183;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 193;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 123;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 537;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 553;
- Terreno posto in Cerreto Guidi via di Strognano, foglio catastale 22 p.lla 501;

Tali beni trovano riscontro nell'attuale identificazione catastale ad esclusione della p.lla 537 del foglio di mappa 22 che è stata oggetto, in data successiva al deposito dell'atto di pignoramento, di frazionamento (Presentato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze in data 25.06.2021

[REDACTED]





ed approvato al n. 62715) dal quale sono scaturite le particelle derivate n. 627 e 628 del medesimo foglio.

**Ne consegue che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sostanzialmente a quanto attualmente in essere, e si può affermare che le p.lle 627 e 628 del foglio di mappa 22, derivate dal frazionamento della p.lla 537, corrispondono, complessivamente, alla precedente consistenza del bene, realizzando così una continuità storica che consente una corretta identificazione dei beni.**





### **Descrizione catastale dei beni ed indicazione delle proprietà confinanti**

La stima è relativa, come detto, a due complessi immobiliari, il primo sito in Comune di Cerreto Guidi ed il secondo in comune di [REDACTED] segue una loro precisa identificazione, così come desunta dagli atti dell'Agenda delle Entrate – Territorio.

Primo complesso sito in **Comune di Cerreto Guidi:**

**Civile abitazione (DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 1")** sita in via di Strognano n. 4, posta ai piani terreno e primo, catastalmente distinta nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 49 sub. 518, censita quale categoria A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 R. C. € 488,05, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale** agli atti dell'Agenda del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Civile abitazione (DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 2")** sita in via di Strognano n. 4, posta ai piani terreno e primo, catastalmente distinta nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 407, censita quale categoria A/2 classe 4 consistenza vani 2,5 R. C. € 200,13, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**L'unità immobiliare, nello stato di fatto, trova sostanziale corrispondenza nella planimetria catastale** agli atti dell'Agenda del Territorio di Firenze ultima depositata. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Magazzino (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 3")** sita in via di Strognano n. 4, posto al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 532, censita





quale categoria C/2 classe 3 consistenza mq 58 R. C. € 188,71, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**L'unità immobiliare, nello stato di fatto, non trova corrispondenza nella planimetria catastale** agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata, redatta a seguito di accertamento, senza accesso, da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Cfr. All. n. 2) e per la cui sostituzione si è inoltrata apposita richiesta, così come previsto dalla procedura, ma la parte attrice non ha dato il proprio assenso all'attuazione di tale procedura. (Cfr. all. n. 3)

**Confini:**  s. s. a. da accertarsi.

**Garage (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 4")** sita in via di Strognano n. 4, posta al piano terreno, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 423, censita quale categoria C/6 classe 3 consistenza mq 183 R. C. € 765,54, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**L'unità immobiliare, nello stato di fatto, non trova corrispondenza nella planimetria catastale** agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata, redatta a seguito di accertamento, senza accesso, da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Cfr. All. n. 2) e per la cui sostituzione si è inoltrata apposita richiesta, così come previsto dalla procedura, ma la parte attrice non ha dato il proprio assenso all'attuazione di tale procedura. (Cfr. all. n. 3)

**Confini:**  s. s. a. da accertarsi.

**Piscina (DA QUI IN AVANTI DENOMINATA "IMMOBILE N. 5")** sita in via di Strognano n. 4, posta al piano terreno, catastalmente distinta nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 426, censita quale categoria D/6, R. C. € 700,00, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**L'unità immobiliare, nello stato di fatto, non trova corrispondenza nella planimetria catastale** agli atti dell'Agenzia del Territorio di Firenze ultima depositata, redatta a seguito di accertamento, senza accesso, da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Cfr. All. n. 2) e per la cui sostituzione si è inoltrata apposita richiesta, così come previsto dalla procedura, ma la parte attrice non ha dato il proprio assenso all'attuazione di tale procedura. (Cfr. all. n. 3)

**Confini:**  s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 6")** sito in via di





**Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 119, censito quale porzione AA Uliveto di classe 2 consistenza ha 0.22.06 R. D. € 6,27 e R. A. € 7,98 e Porzione AB Vigneto di classe 2 consistenza ha 0.23.54 R. D. € 16,41 e R. A. € 10,94, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:**  s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 7") sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 120, censito quale Vigneto di classe 2 consistenza ha 0.22.70 R. D. € 15,83 e R. A. € 10,55, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:**  s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 8") sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 178, censito quale Seminativo Arborato di classe 4 consistenza ha 0.75.20 R. D. € 15,54 e R. A. € 11,65, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:**  s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 9") sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 180, censito quale Seminativo di classe 4 consistenza ha 0.88.20 R. D. € 18,22 e R. A. € 15,94, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).





**Confini:** [REDACTED]  
[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 10")** sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 181, censito quale Seminativo Arborato di classe 3 consistenza ha 0.92.80 R. D. € 33,55 e R. A. € 23,96, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED]  
[REDACTED] S. S.  
a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 11")** sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 182, censito quale Seminativo Arborato di classe 3 consistenza ha 0.36.00 R. D. € 13,01 e R. A. € 9,30, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED]  
[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 12")** sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 183, censito quale Vigneto di classe 2 consistenza ha 0.19.70 R. D. € 13,74 e R. A. € 9,16, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED]  
[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 13")** sito in via di





**Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 193, censito quale Seminativo Arborato di classe 4 consistenza ha 0.57.80 R. D. € 11,94 e R. A. € 8,96, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED]

[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 14") sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 123, censito quale Seminativo di classe 2 consistenza ha 1.19.20 R. D. € 70,80 e R. A. € 46,17, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED]

[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 15") sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 627, censito quale Seminativo di classe 2 consistenza ha 1.06.59 R. D. € 63,31 e R. A. € 41,29, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 16") sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 628, censito quale Seminativo di classe 2 consistenza ha 0.08.09 R. D. € 4,80 e R. A. € 3,13, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.**

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).





**Confini:** [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 17")** sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 553, censito quale Seminativo Arborato di classe 4 consistenza ha 0.03.99 R. D. € 0,82 e R. A. € 0,62, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED]  
[REDACTED] s. s. a. da accertarsi.

**Appezamento di terreno (DA QUI IN AVANTI DENOMINATO "IMMOBILE N. 18")** sito in via di Strognano n. 4, catastalmente distinto nel foglio di mappa n. 22 alla p.lla 501, censito quale Vigneto di classe 1 consistenza ha 0.01.15 R. D. € 1,25 e R. A. € 0,77, intesta in giusto conto all'attuale proprietà.

**Il bene viene meglio identificato** in apposito estratto di mappa, allegato alla presente, ove il lotto di terreno oggetto di stima viene contornato con tratto di colore rosso. (Cfr. All. n. 2).

**Confini:** [REDACTED] s. s. a. da accertarsi.





La proprietà dei beni sopra descritti e denominati "Immobili dal n. 1 al n. 18" risulta intestata alla [REDACTED] per la quota di 1/1, mentre i beni sopra descritti e denominati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dati conformi a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

## PUNTO N. 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...)"*

La procedura contiene un **primo atto di pignoramento** immobiliare trascritto a presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze in data 24.06.2021 al n. 15458 di reg. gen. ed al n. 10959 di reg. part., relativo alla quota di proprietà pari ad 1/1 in conto alla [REDACTED] degli **immobili da 1 a 18** ed i **successivi atti di pignoramento** immobiliare, trascritti presso la conservatoria dei RR. II. Di Firenze sempre in data 24.06.2021, ai n. 3142 di reg. gen. e 22022 di reg. part., e 31143 di reg. gen. e 22023 di reg. part. relativi alla [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### PUNTO N. 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"*

**Gli Immobili dal n. 1 al n. 18**, siti in comune di Cerreto Guidi, sono giunti all'attuale proprietà [REDACTED] a seguito di atto a rogito Not. [REDACTED] del 24.06.1997 rep. 140730, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Pisa in data 2.07.1997 al n. 8730 di reg. gen. ed al n. 5962 di reg. part., e con atto Not. [REDACTED] del 28 gennaio 2000 rep. 166711, registrato ad Empoli in data 7.02.2020 al n. 337.

**Non risultano, ad oggi, ulteriori atti traslativi da trasciversi.**

### PUNTO N. 4

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

#### **Descrizione generale**

#### **Descrizione immobili siti in Comune di Cerreto Guidi**

Trattasi di due immobili per civile abitazione, il primo porzione di fabbricato di vecchia costruzione, il secondo costituito da un ex fienile, oltre garage interrato, piscina ed un appezzamento di terreno agricolo.

[REDACTED]



## **Immobile n. 1**

### **Descrizione**

Trattasi di porzione di vecchio fabbricato colonico, suddiviso in più unità immobiliari, recentemente ristrutturata, più precisamente l'abitazione che occupa il margine Est dell'edificio. Questa, sita in via di Strognano n. 4, risulta disposta su due piani, al piano terreno troviamo loc. Cucina soggiorno, due camere, servizio igienico e disimpegno, mentre al piano primo, collegato per mezzo di scala interna, troviamo un'ulteriore camera ed un servizio igienico. L'immobile risulta circondato su re lati da piccolo resede esclusivo.

### **Finiture**

L'immobile, nel suo complesso, presenta facciate finite con intonaco e tinteggiatura, copertura in coppi e tegole, infissi in legno, intonaco e tinteggiature interne, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in cotto, piastrellature delle pareti dei servizi in ceramica, tetto a faccia vista in travetti e campigiane. L'impianto di riscaldamento risulta singolo con caldaia posta nel locale soggiorno.

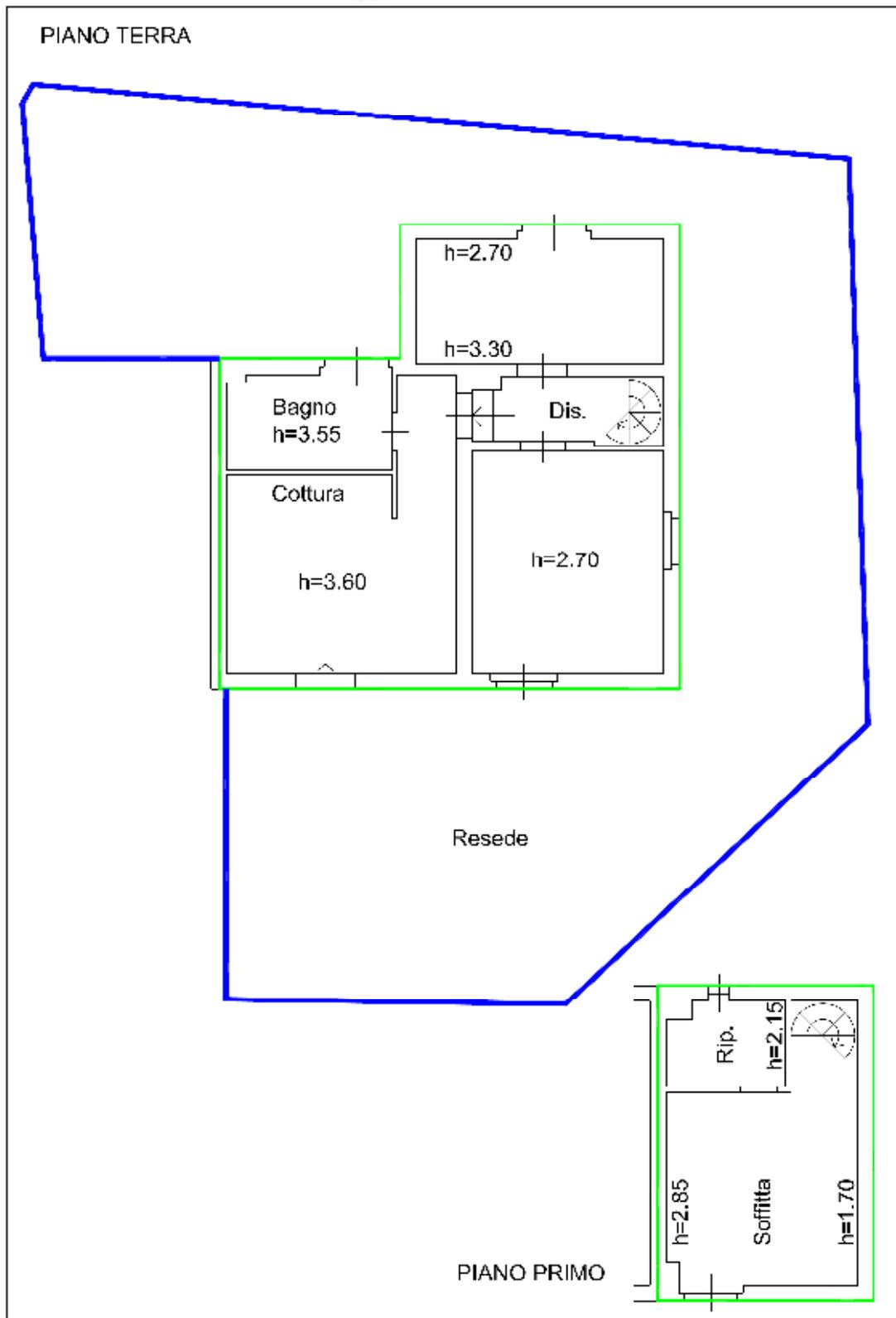
### **Consistenza**

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 70.25, e mq 135,00 di resede, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 101.75.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa, in color blu sono contornati gli accessori diretti.





**Attuale utilizzo del bene**

L'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato quale abitazione.



## **Immobile n. 2**

### **Descrizione**

Trattasi di unità per civile abitazione indipendente (Ex Fienile), di vecchia costruzione, ma recentemente ristrutturata.

Questa, sita in via di Strognano n. 4, risulta disposta su di un unico piano dove troviamo loc. Cucina-soggiorno, camera, servizio igienico e disimpegno.

L'immobile risulta libero su tre lati mentre il quarto, quello ove si trova l'ingresso, risulta in aderenza ad una tettoia coperta di pertinenza esclusiva.

### **Finiture**

L'immobile, nel suo complesso, presenta facciate finite con intonaco e tinteggiatura, copertura in coppi e tegole, infissi in legno, intonaco e tinteggiature interne, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in cotto, piastrellature delle pareti dei servizi in ceramica, tetto a faccia vista in travetti e campigiane.

L'impianto di riscaldamento risulta singolo con caldaia posta nell'angolo cottura.

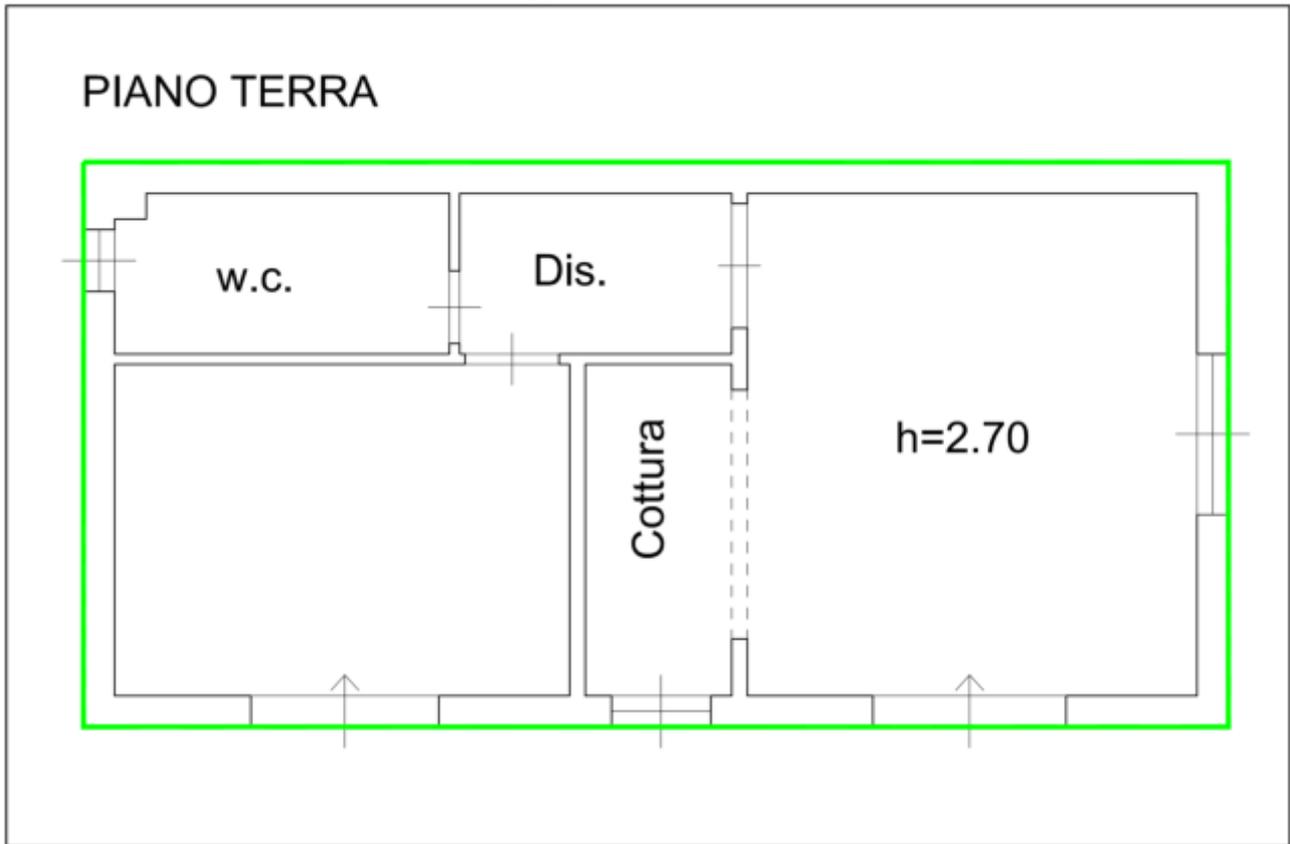
### **Consistenza**

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 48,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 59,50.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa, in color blu sono contornati gli accessori diretti.





### Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente occupato ed utilizzato quale abitazione.

### Immobile n. 3

#### Descrizione

Trattasi di tettoia in legno posta in aderenza alla facciata del precedente immobile abitativo (Ex fienile – Immobile n. 2), sita in via di Strognano n. 4, avente forma ad “elle” la quale risulta libera sui restanti tre lati.

#### Finiture

La tettoia ha struttura portante in pali di legno, struttura della copertura in travetti, sempre in legno, e copertura in canniccio e telo plastico.



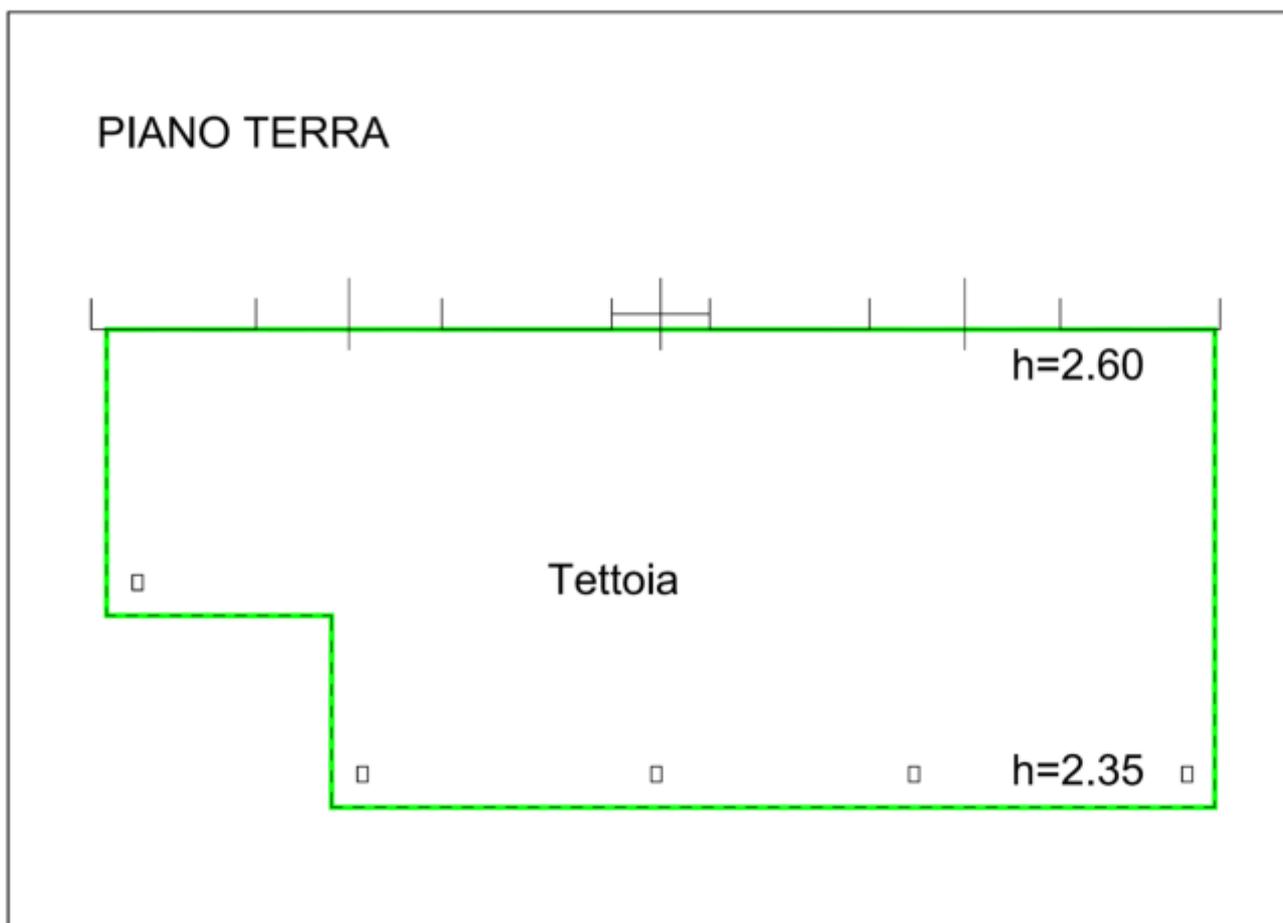


## Consistenza

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che risulta pari a circa mq 46,00, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, sempre pari a circa mq 46,00.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa, in color blu sono contornati gli accessori diretti.



## Attuale utilizzo del bene





L'immobile risulta attualmente di pertinenza dell'immobile n. 2 che è occupato ed utilizzato quale abitazione.

### **Millesimi**

Non risulta costituito alcun condominio e non vi sono specifiche divisioni millesimali.

### **Immobile n. 4**

#### **Descrizione**

Trattasi di immobile di recente costruzione nato quale autorimessa interrata, poi trasformato in locale ristorante, all'oggi non inutilizzato.

Questo, sito in via di Strognano n. 4 risulta disposta su di un unico piano dove troviamo un ampio locale principale, una cucina attrezzata in apposito vano, e tre servizi igienici, con relativo disimpegno, divisi tra uomini e donne.

L'immobile risulta interrato posteriormente, seminterrato lateralmente, mentre il quarto lato, quello ove si trova l'ingresso, risulta in aderenza ad una veranda di pertinenza, non oggetto della presente perizia.

#### **Finiture**

L'immobile, nel suo complesso, presenta facciate finite con intonaco e tinteggiatura, copertura con terrazza piana calpestabile lastricata in cotto, infissi in metallo, intonaco e tinteggiature interne, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in cotto, piastrellature delle pareti dei servizi in ceramica.

L'impianto di riscaldamento / raffrescamento risulta singolo ed realizzato con split ed unità esterna.

#### **Consistenza**

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie calpestabile che

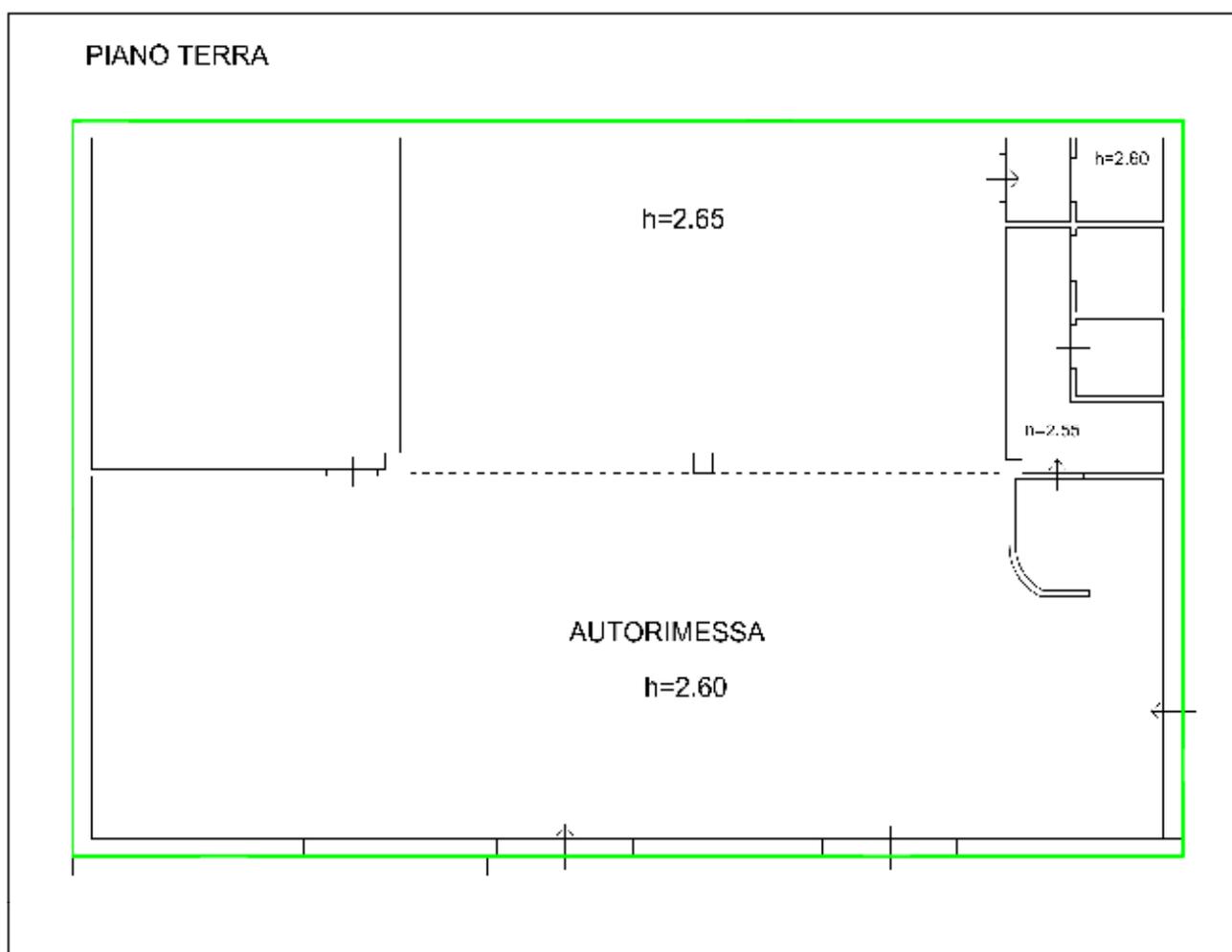




risulta pari a circa mq 179,70, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, pari a circa mq 200,00.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa, in color blu sono contornati gli accessori diretti.



### Attuale utilizzo del bene

L'immobile risulta attualmente libero ed inutilizzato.





## **Immobile n. 5**

### **Descrizione**

Trattasi di piscina scoperta interrata con struttura in C. A, sita in via di Strognano n. 4, e più precisamente nel resede circostante gli immobili da 1 a 4.

### **Finiture**

L'immobile una vasca completamente interrata è circondata, lungo il bordo da pavimentazione in cotto, bordo sempre in cotto e per due lati, al fine di creare il necessario piano, sono presenti muri di sostegno del terreno circostante finti in intonaco con cimasa in cotto.

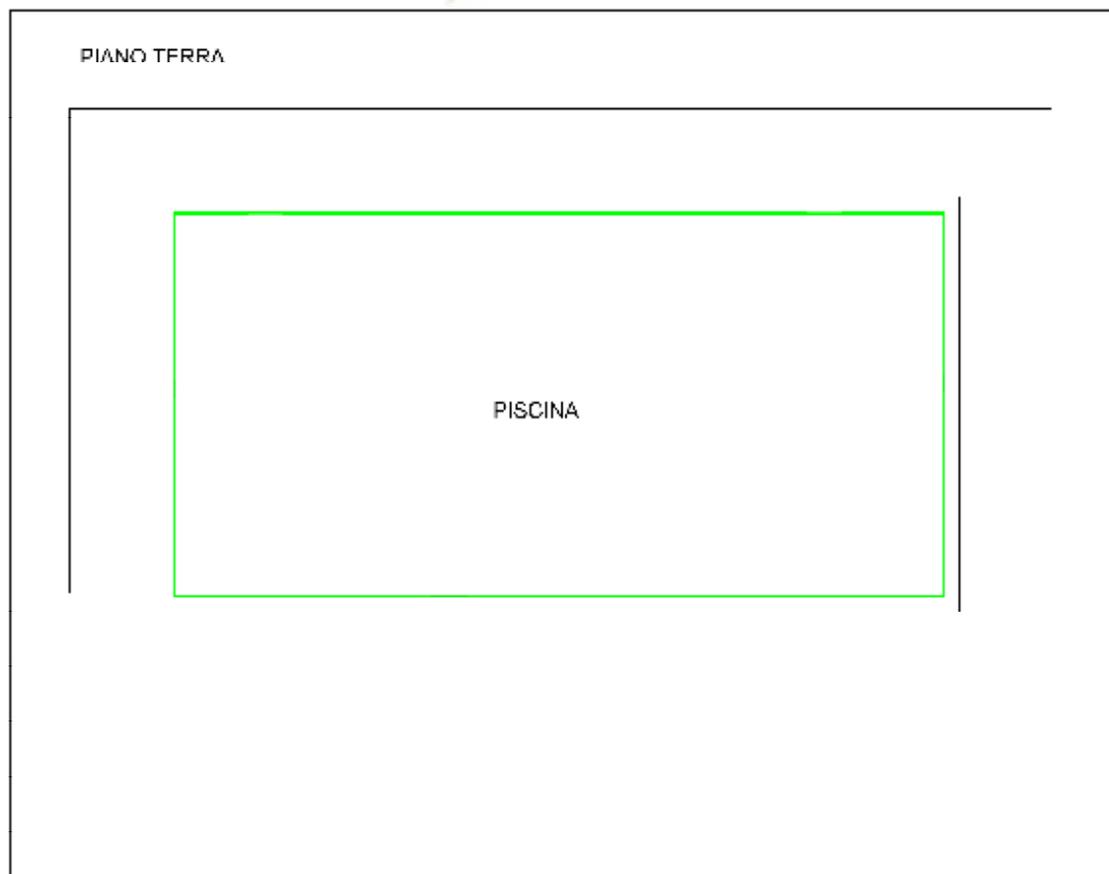
### **Consistenza**

Per mezzo delle misurazioni effettuate ho potuto determinare la sua superficie della vasca che risulta pari a circa mq 112,50, e, come indicato nel D. P. R. n. 138 del 1998, la superficie lorda, e commerciale, sempre pari a circa mq 112,50.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue schema grafico dimostrativo ove in color verde sono contornate le aree principali che costituiscono la superficie commerciale del bene calcolata ai sensi della vigente normativa, in color blu sono contornati gli accessori diretti.





### **Attuale utilizzo del bene**

L'immobile risulta attualmente utilizzato quale piscina.

### **Immobili dal n. 6 al n. 18**

#### **Descrizione**

Trattasi di varie particelle di terreno, site in via di Strognano n. 4, poste a margine dell'area ove sono posti i fabbricati di cui sopra.

Queste formano un unico lotto di forma poligonale e risultano per la parte che costeggia via di Strognano essere tenute a prato, area delimitata da recinzione metallica, la porzione ad est, a valle della prima, che scende fino al borro detto di "Pozzale", risulta in parte coltivate a seminativo ed in parte incolta, mentre la fascia che circonda ad ovest, sud ed est il resede dei fabbricati risulta coperta da alberatura di pini con la presenza di qualche pianta di olivo.



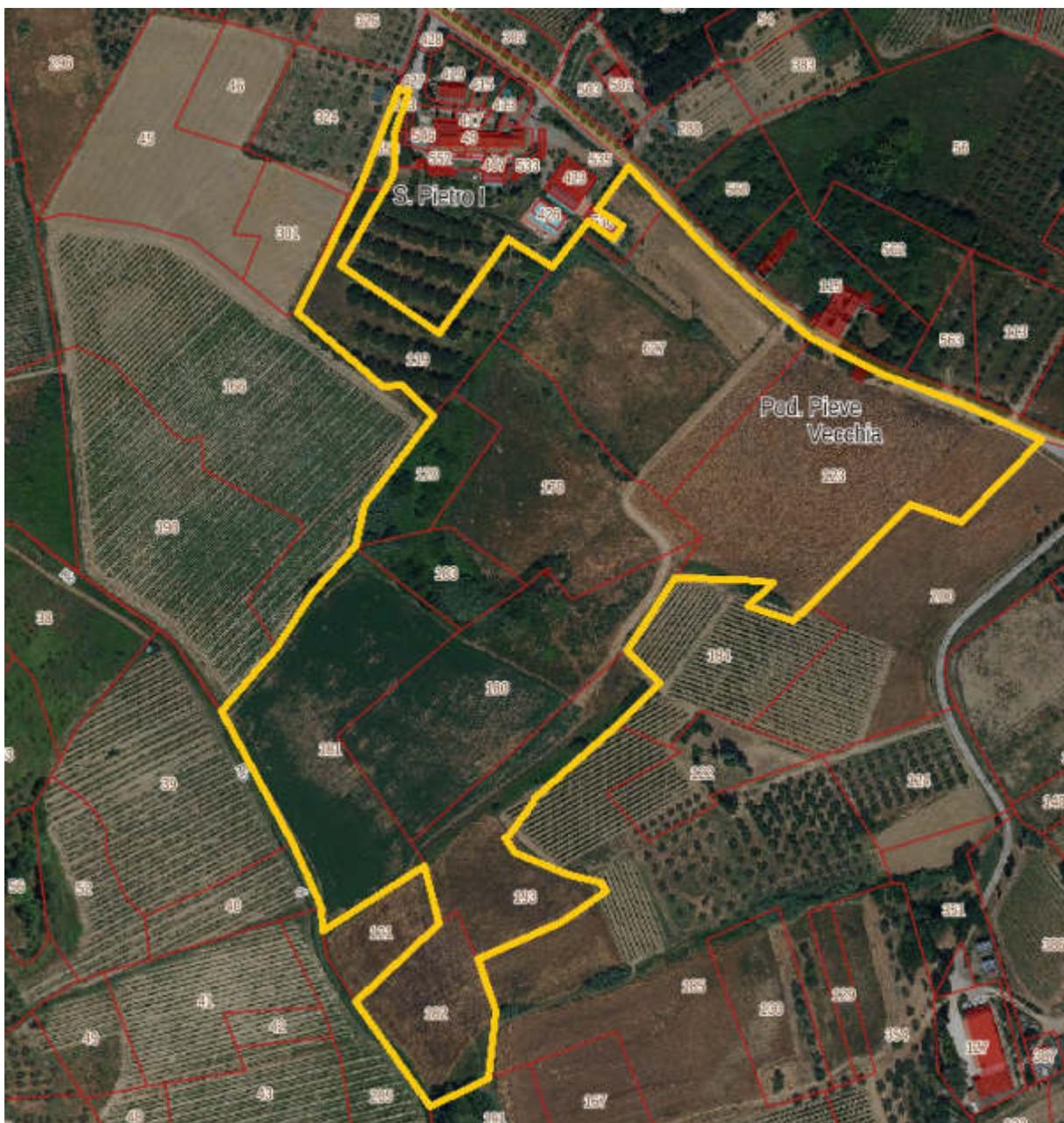


## Consistenza

Il lotto di terreno ha superficie catastale complessiva di Ha 6.77.02.

Non risultano attinenti a detta unità pertinenze, accessori e specifici millesimi sulle parti comuni.

Segue foto aerea, sovrapposta a cartografia catastale, ove in color ocra risultano contornati detti terreni.





### **Attuale utilizzo del bene**

L'immobile risulta in parte coltivato, in parte incolto, in parte giardino di pertinenza del complesso abitativo.

### **Utilizzo previsto dallo strumento urbanistico**

Nel vigente Piano operativo comunale approvato con deliberazione C.C. n. 66 del 27 dicembre 2021 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 8 del 23 febbraio 2022, l'area su cui ricadono i fabbricati, ed il lotto di terreno agricolo risulta risultano ricadere in area di territorio aperto denominata "Eb2 Subsistema della collina a struttura agricola dominante", inoltre gli immobili residenziali e di servizio risultano avere un'ulteriore identificazione "elementi territoriali di interesse culturale – Unità edilizia di interesse storico" scheda n. 163. (Cfr. all. n. 5)





## Utilizzo previsto dallo strumento urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico comunale adottato con Delibera n. 31 del 20/07/2006, ed approvato con Delibera n. 50 del 20/12/2006, l'area su cui ricade il fabbricato risulta identificata quale zona "D3 – Aree Industriali Commerciali" (Cfr. all. n. 5) regolamentate all'art. 26 comma 7 delle N. T. A..

### PUNTO N. 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 "*

## Immobili Comune di Cerreto Guidi

L'intero complesso ricadente nel comune di Cerreto Guidi composto da due unità abitative (Immobili n. 1 e 2) una tettoia (Immobile 3), un garage (Immobile 4), una piscina (immobile 5) e un lotto di terreno (Immobili da 6 a 18) risulta, all'oggi, **oggetto del contratto di affitto stipulato in data 9 febbraio 2021, con la**  registrato presso l'Ufficio del Registro di Empoli in data 11 febbraio 2021 al n. 589. (Cfr. all. n. 6)

Il contratto, della durata di durata di anni 6 a far data dal 9 febbraio 2021 ha scadenza naturale il giorno 8 febbraio 2027, con eventuale disdetta da inviare, per mezzo di raccomandata A/R, almeno sei mesi prima di detta scadenza e più precisamente entro il 7 Agosto 2026.

Il canone di locazione pattuito risulta **pari a 4.800 € annui**.

Per valutare se tale canone risulti congruo si devono seguire due diverse procedure.





La prima riguarda i fabbricati, considerando la loro superficie commerciale lorda complessiva che è per le abitazioni pari a mq 161,25 (consistenza complessiva di quanto calcolato al precedente punto 4), e per l'immobile ad uso garage pari a mq 200,00.

Il valore medio per gli affitti in tale zona, facendo riferimento a quelli che sono i valori OMI rintracciabili sull'apposito sito dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 7), risulta pari a 4,35 € a Mq, si può quindi stimare un canone di affitto annuo congruo per i beni, nella presente situazione di mercato a € 8.417,25 per gli immobili abitativi, e ad € 5.208,00 (considerando un valore per l'affitto pari ad  $\frac{1}{2}$  rispetto agli immobili abitativi quindi pari a € 2,17 a mq) **per un totale di € 13.625,00 annui.**

**Risulta superfluo sommare la parte di affitto dei terreni agricoli in quanto, già considerando i soli fabbricati, il canone può definirsi sicuramente inadeguato.**





#### **PUNTO N. 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 ...)"*





### **Domande Giudiziali – Sequestri – Altre trascrizioni**

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata la presenza di domande giudiziali, sequestri, o altre trascrizioni che, una volta conclusa la presente procedura, resteranno a carico dell'acquirente.

### **Debiti per spese condominiali**

Per entrambi i compendi immobiliari non risulta costituita alcuna forma di condominio e non risultano quindi spese condominiali pendenti.

### **Atti di asservimento urbanistico - Prelazioni**

#### **Per i beni da 1 a 18 ricadenti nel comune di Cerreto Guidi**

- Con scrittura privata autenticata a rogito del Segretario Comunale del 14.12.2004 rep. 3014, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Pisa in data 24.03.2005 al n. 6351 di reg. gen. e al n. 3483 di reg. part., si è stipulato atto unilaterale d'obbligo con il quale si lega l'autorimessa catastalmente censita quale foglio di mappa 22 p.lla 423 (**Immobile n. 4**) all'abitazione catastalmente censita quale foglio di mappa n. 22 p.lla 407 (**Immobile n. 2**).
- Con atto notarile pubblico a rogito Not.  del 20.04.201 rep. 15584, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Pisa in data 20.04.2010 al n. 7354 di reg. gen. e al n. 4479 di reg. part., si è istituita a favore dell'immobile catastalmente censito quale foglio di mappa 22 p.lla 49 sub. 518 (**Immobile n. 1**) servitù di passo pedonale e carrabile a carico del vialetto di accesso ai posti auto scoperti ed agli appartamenti distinti al sub. 513 della p.lla 49.





### **Convenzioni matrimoniali – Altri pesi a limitazioni d'uso**

Non risultano in essere convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale o altri pesi o limitazioni d'uso.

#### **PUNTO N. 7**

*"verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;*  
*nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;*  
*indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"*

### **Vincoli condominiali**

Non risulta costituita alcuna forma di condominio e non risultano in essere vincoli o oneri di tale natura.

### **Trascrizioni che verranno cancellate con la presente procedura, con oneri a suo carico**

Da una verifica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Firenze, eseguita in data 8.04.2022, risultano in essere la seguenti formalità:

**Immobili da 1 a 18 ricadenti nel comune di Cerreto Guidi C/O Conservatoria dei RR. II. Di Pisa**  
(Cfr. Allegato n. 5)





**Trascrizione contro del 20.07.2021**, registro particolare 15458 registro generale 10959 a favore di [REDACTED] atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili a richiesta Avv. [REDACTED] atto giudiziario della Corte d'Appello di Firenze rep. 3938 del 24.06.021.





## **Vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali**

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità o l'esistenza di diritti demaniali che gravano i beni.

### **PUNTO N. 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"*

Non risultano in essere spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate e ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

### **PUNTO N. 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 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."*

## **Storia Urbanistica dei beni**





### **Immobili da 1 a 5 ricadenti nel comune di Cerreto Guidi**

**(Gli immobili da 6 a 18 risultano terreni agricoli non soggetti alla presentazione di pratiche edilizie)**

Il corpo principale è costituito da complesso immobiliare colonico di vecchissima realizzazione, antecedente l'anno 1942, oggetto, a partire dalla seconda metà degli anni '90 dello scorso secolo, di opere di ristrutturazione e di ampliamento, che hanno richiesto la presentazione delle seguenti pratiche edilizie:

**Concessione edilizia n. 200 del 3.12.1997**, richiesta protocollo 7356 del 14.05.1997, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione.

**Concessione edilizia n. 200 del 1997 Prima Variante del 8.09.2000**, richiesta protocollo 6468 del 5.05.1999, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in civile abitazione e realizzazione piscina.

**Autorizzazione edilizia n. 115 del 15.02.2002**, per realizzazione autorimessa interrata e successiva variante prot. n. 6119 del 24.04.2002.

**Concessione edilizia in sanatoria n. 28 del 23.04.2002**, richiesta protocollo 13078 del 13.09.2000, sanatoria Art. 37 LR 52 del 1999 per fabbricato di civile abitazione.

**Concessione edilizia n. 86 del 2004**, richiesta protocollo 12046 del 24.07.2004, per individuazione unità immobiliari pertinenza dell'autorimessa realizzata con le autorizzazioni n. 115 del 2002 e successiva variante.

### **Verifica della regolarità edilizia**

Confrontati l'ultimo permesso edilizio rilasciato con lo stato dei luoghi, se ne constata la sostanziale conformità generale, ad esclusione dell'immobile destinato ad autorimessa interrata. Questo è stato oggetto, nel tempo, di opere interne atte alla sua trasformazione in loc. Ristorante che consistono nella definizione di un loc. cucina e dei necessari servizi igienici.





Oltre a ciò si è rilevata una difformità nelle altezze interne che risultano variabili da 2,65 mt a 2,60 in luogo dei dichiarati 2,50 mt.

Questo richiederà un completo ripristino dello stato dei luoghi in quanto la trasformazione attuata, in assenza di titolo edilizio, non risulta in alcun modo sanabile ai sensi della vigente normativa igienico / edilizia.

**Oltre a ciò si è constatata, in sede di sopralluogo, la realizzazione, in aderenza al prospetto principale dell'edificio di veranda chiusa di grandi dimensioni, ma tale immobile, ricadente sulla particella n. 534 del foglio di mappa n. 22, non rientra tra quelli oggetto della presente perizia.**

Le spese necessarie all'esecuzione delle sopra descritte opere, compresa la realizzazione di controsoffittatura interna per riportare il bene all'altezza concessa possono essere quantificate in € 20.000,00.





**PUNTO N. 9bis**

*"indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se*



[REDACTED]

*si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione"*

Il regime impositivo della vendita, essendo sa società eseguita un soggetto titolare di partita iva è il seguente:

**Immobili abitativi (Comune di Cerreto Guidi – Immobili da 1 a 5)** - Le cessioni di immobili abitativi, non avendo le caratteristiche di abitazioni di lusso, effettuate dalla imprese costruttrici sono assoggettate ad IVA.

In questo caso deve essere applicata l'IVA con applicazione dell'aliquota del ridotta del 10% oltre imposta di registro in quota fissa pari a 200 €, imposta ipotecaria in quota fissa pari a 200 € e imposta catastale in quota fissa pari a 200 €.

E' prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, nel caso in cui l'acquirente abbia i requisiti per la richiesta dell'Agevolazione Prima Casa oltre imposta di registro in quota fissa pari a 200 €, imposta ipotecaria in quota fissa pari a 200 € e imposta catastale in quota fissa pari a 200 €.

**Terreni agricoli (Comune di Cerreto Guidi – Immobili da 6 a 18)**

Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura si pagheranno:

imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) -  
imposta ipotecaria: € 50,00 - imposta catastale: € 50,00.

Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina si pagheranno:

imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo - imposta ipotecaria: € 200,00 -  
imposta catastale: € 200,00.

Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina si pagheranno:

imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) -  
imposta ipotecaria: € 50,00 - imposta catastale: € 50,00.

[REDACTED]



all'1%.

#### PUNTO N. 10

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

#### Premessa

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni la pratica estimativa, visti lo scopo della stima stessa e la natura del bene, predilige il metodo comparativo fondato sul suo valore di mercato, e più precisamente il rapporto di equivalenza tra la moneta ed il bene, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Questo consiste nel confronto sintetico comparativo tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più beni analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultano noti i prezzi in operazioni di scambio.

Il parametro base sul quale basare la comparazione risulta il valore a metro quadro commerciale, da moltiplicarsi per le superfici commerciali, così come determinate, per ciascuno degli immobili, e come riportate in risposta al precedente punto n. 4 del quesito, che si vanno di seguito a riassumere:

#### Comune di Cerreto Guidi immobili abitativi e pertinenze oltre terreno agricolo

Immobile n.	Sup. commerciale (mq)	Destinazione
1	101,75	Abitazione
2	59,50	Abitazione





3	46,00	Tettoia
4	200,00	Garage
5	112,50	Piscina

Immobile n.	Sup. commerciale (Ha)	Destinazione
Da 6 a 18	6.77.02 *	Terreni agricoli

\* **Si precisa** che in sede di formazione dei lotti porzione di detti beni, più precisamente gli immobili n. 6, 17 e 18, se pur parte dei terreni a destinazione agricola, saranno proporzionalmente esclusi (per un totale di ha 0.50.74) in quanto da ritenersi, coerentemente con i più corretti criteri di vendita, beni da destinarsi a servizio comune degli immobili abitativi e non porzione del lotto agricolo.

La superficie commerciale del bene si deve quindi ridurre ad un **totale di ha 6.26.28**





## **Primo procedimento**

### **Immobili da 1 a 18 Comune di Cerreto Guidi**

**Sono state interpellate tre agenzie immobiliari** che agiscono da tempo sul territorio ed è stato sottoposto al loro giudizio la valutazione del bene.

A ciascuna delle agenzie sono state sottoposte, le riprese del mio rilievo fotografico, la planimetria dell'unità, i dati della superficie commerciale ed indicate le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni.





Queste mi hanno quindi fornito precise indicazioni di valore in merito.

La prima agenzia interpellata risulta la   


Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione residenziale pari a **€ 2.200,00 a mq**, per il garage pari a **€ 250,00 a mq**, per la piscina pari a **180,00 € a mq** e per i terreni di **2,00 € a mq**.

Per quanto concerne l'immobile n. 3, tettoia posta a ridosso della facciata dell'immobile n. 2, si può attribuire una valore quale pertinenza esclusiva, quindi pari al 10% del valore a mq dell'immobile principale.

**Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:**

Immobilie n.	Sup. commerciale (mq)	Valore a mq (€)	Valore totale (€)
<b>1</b>	101,75	2.200,00	<b>223.850,00</b>
<b>2</b>	59,50	2.200,00	<b>130.900,00</b>
<b>3</b>	46,00	2.200,00 x 10% = 220,00	<b>10.120,00</b>
<b>4</b>	200,00	250,00	<b>50.000,00</b>
<b>5</b>	112,50	180,00	<b>20.250,00</b>

Immobilie n.	Sup. commerciale (Ha)	Valore a mq	Valore totale
<b>Da 7 a 16</b>	6.26.28	2,00 €	<b>125.256,00</b>

La seconda agenzia interpellata risulta la   


Questa, visionata la documentazione, e lo stato di manutenzione dell'immobile, ha ritenuto corretto indicare un prezzo a mq per la porzione a destinazione residenziale pari a **€ 2.200,00 a mq**, per il garage pari a **€ 400,00 a mq**, per la piscina pari a **200,00 € a mq** e per i terreni di **2,00 € a**





mq.

Tali valori portano ad una valutazione dei beni, rapportata alla loro superficie commerciale, che è la seguente:

Immobile n.	Sup. commerciale (mq)	Valore a mq (€)	Valore totale (€)
1	101,75	2.200,00	<b>223.850,00</b>
2	59,50	2.200,00	<b>130.900,00</b>
3	46,00	2.200,00 x 10% = 220,00	<b>10.120,00</b>
4	200,00	400,00	<b>80.000,00</b>
5	112,50	200,00	<b>22.500,00</b>

Immobile n.	Sup. commerciale (Ha)	Valore a mq	Valore totale
Da 7 a 16	6.26.28	2,00 €	<b>125.256,00</b>

Mi sono limitato a queste due fonti in quanto tutte, al momento, stanno seguendo le contrattazioni di unità analoghe nella medesima zona, e risultano quindi assolutamente preparate e competenti in materia, tantoché le loro valutazioni sono risultate immediatamente in linea l'una con l'altra.

Eseguendo quindi una media aritmetica, arrotondata, di quanto riportato, il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto così stimati:

Immobile n.	Valore medio (€)
1	<b>225.000,00</b>
2	<b>130.000,00</b>
3	<b>10.000,00</b>
4	<b>65.000,00</b>
5	<b>21.500,00</b>
6	<b>125.000,00</b>





Una seconda valutazione è stata attuata utilizzando i valori dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale e commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in €/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

### **Immobili da 1 a 18 Comune di Cerreto Guidi**

Si estrapolano quindi i dati dal sito dell'Agenzia delle entrate (Cfr. all. n. 7), riferiti al Comune di Cerreto Guidi, zona R/1 Extraurbana che risultano:

**Destinazione abitativa**, per il secondo semestre dell'anno 2021, ultimi disponibili

Abitazioni civili

Intervallo da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.500,00

Garage

Valori non presenti per la zona

Piscina

Valori non presenti per la zona

Per quanto concerne i terreni si fa riferimento ai valori agricoli medi per il comune, rintracciabili presso il medesimo sito internet dell'Agenzia delle entrate.

Si prende quale riferimento, visto il loro reale utilizzo, il valore a Ha del seminativo, che risulta pari a:

19.783,00 € ad ha

Questo valore è riferito al mq lordo (L) commerciale, ottenuto con i medesimi criteri da me sopra





utilizzati in sede di valutazione della superficie commerciale (vedi risposta al punto n. 4 del quesito), e quindi da ritenersi omogeneo.

### Formazione della scala dei prezzi – Immobili abitativi

Una volta ottenuto l'intervallo dei prezzi si dovrà individuare il "gradino" nel quale inserire il bene da stimare scegliendo come elemento ordinatore uno o più parametri di confronto comuni a tutti i beni comparati, che presentino la possibilità di essere espressi quantitativamente e nel contempo qualifichino in misura sufficiente ciascuno dei beni relativamente allo scopo della stima.

Per far ciò si è costituita una tabella nella quale compaiano i principali elementi che possono rendere appetibile l'unità immobiliare in oggetto.

<b>Caratteristiche Intrinseche</b>	<b>Merito Attribuibile</b>	<b>Specifico</b>
I1- Distribuzione e numero dei vani	15	10
I2- Funzionalità	10	6
I3- Vetustà	8	6
I4- Dotazione servizi interni	12	9
I5-Rifinitura	10	8
I6-Esposizione e Prospetto	10	9
I7- Altezza piano stradale	4	4
<b>Caratteristiche Estrinseche</b>	<b>Merito Attribuibile</b>	<b>Specifico</b>
E1- Zona di ubicazione	14	10
E2- Negozi e servizi in genere	9	6
E3- Parcheggio e traffico	8	6
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>74</b>



  
**MERITO SPECIFICO DELLE UNITA' OGGETTO DI STIMA 74%**

Per quanto riguarda l'immobile ad uso garage non si esegue tale procedura non risultando pertinente alla tipologia di immobile.

**Sintesi del giudizio di valore**

Per determinare quindi il probabile valore di mercato, individuato il merito specifico lo si inserirà nell'intervallo fra prezzo minimo e prezzo massimo per unità di parametro scelto, che risulta la superficie commerciale dell'immobile.

**Immobile n. 1****FORMULA**

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro (Sup. Comm. Mq 101,75)}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = \text{€ 1.000,00}$$

$$\text{Intervallo prezzi} = \text{€ 500,00}$$

$$\text{Merito specifico} = 74\%$$

$$\text{Valore commerciale} = 139.397,50 \text{ €}$$

**Immobile n. 2****FORMULA**

$$V = (\text{Prezzo unitario minimo} + \text{mer. sp.} \times \text{inter. prezzo}) \times \text{parametro (Sup. Comm. Mq 59,50)}$$

$$\text{Prezzo unitario minimo} = \text{€ 1.000,00}$$

$$\text{Intervallo prezzi} = \text{€ 500,00}$$

$$\text{Merito specifico} = 74\%$$

$$\text{Valore commerciale} = 81.515,00 \text{ €}$$

**Immobile n. 3**

Per quanto concerne l'immobile n. 3 si esegue il medesimo calcolo percentuale analogo a quanto eseguito per la prima procedura che porta ad ottenere un valore di stima pari a:

$$\text{Par. } 46,00 \text{ mq} \times [1.000,00 \text{ €} + (\text{€ } 500,00 \times 74\%)] = \text{€ } 63.020,00 \times 10\% = \text{€ } \mathbf{6.302,00}$$



Non si può eseguire tale procedura per gli immobili n. 4 e 5 in quanto la banca dati non contiene idonei valori di riferimento, si terranno quindi per validi i valori ottenuti con il primo procedimento.

#### Immobili da 7 a 16

Gli immobili da 6 a 18, terreni agricoli vengono quindi stimati in:

Par. sup. ha 6.26.28 x valore ad ha €19.783,00 = **€ 123.896,00**

Come si può notare i valori ottenuti seguendo le due diverse metodologie risultano lievemente difformi, per quanto concerne i fabbricati, sono però propenso ad attribuire un maggior peso (due volte) alla valutazione compiuta dagli agenti di mercato che lavorano quotidianamente sul territorio, quindi, al fine di fornire il più corretto valore di mercato, si procede ad attuare una media ponderata tra i valori ottenuti (ai valori forniti dalle agenzie immobiliari, che ritengo più attendibili, attribuisco peso doppio rispetto ai valori OMI), che conduce ad un **valore pari a:**

Immobile n.	Valore commerciale medio (€)
1	196.500,00
2	113.800,00
3	8.765,00
4	65.000,00
5	21.500,00
<b>Da 7 a 16</b>	<b>124.600,00</b>

#### Stato di occupazione dell'immobile

Ciò detto si deve tener conto della presenza di un contratto di affitto in essere che avrà comunque peso per l'eventuale acquirente e si ritiene quindi corretto decurtare il valore della stima in un'ulteriore 25% che porta ad ottenere un **valore di mercato medio, arrotondato, pari a:**





<b>Immobile n.</b>	<b>Valore commerciale medio (€)</b>
<b>1</b>	150.000,00
<b>2</b>	85.000,00
<b>3</b>	6.500,00
<b>4</b>	50.000,00
<b>5</b>	16.000,00
<b>Da 7 a 16</b>	95.000,00





**PUNTO N. 11**

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

Nella normale pratica estimativa i valori scaturiti dalla stima di cui sopra sono da ritenersi congrui per la "compravendita dell'immobile, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcun condizionamento".

Si tratta però di aspetti non presenti nelle vendite a seguito della procedura per esecuzione immobiliare, e deve tener conto dei meccanismi d'asta quali l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c., un diverso tipo di commercializzazione, la tipologia di pagamento, la necessità del deposito per partecipare e lo stato di occupazione.

Nel caso specifico, viste le specifiche condizioni, si ritiene opportuno operare una diminuzione del 10% rispetto al valore di mercato ricavato per ognuna delle unità.





Oltre a ciò risultano da decurtarsi quelle che sono le spese utili a sanare le piccole difformità riscontrate in sede di sopralluogo così come meglio esposto nella risposta al precedente punto n. 9 del quesito.

Non risultano da detrarre ulteriori spese quali necessarie per 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 spese condominiali insolute.

Riassumendo per le varie unità si determina un prezzo base d'asta, arrotondato, pari a:

<b>MMOBILE N. 1</b>	<b>Valore di mercato stimato (€)</b>	
		150.000,00
<b>RUDUZIONE DEL VALORE</b>	Abbattimento del 10% - €	135.000,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	135.000,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA (€)</b>		<b>135.000,00</b>

<b>MMOBILE N. 2</b>	<b>Valore di mercato stimato (€)</b>	
		85.000,00
<b>RUDUZIONE DEL VALORE</b>	Abbattimento del 10% - €	76.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	76.500,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA (€)</b>		<b>75.000,00</b>

<b>MMOBILE N. 3</b>	<b>Valore di mercato stimato (€)</b>	
		6.500,00
<b>RUDUZIONE DEL VALORE</b>	Abbattimento del 10% - €	5.850,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	5.850,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA (€)</b>		<b>6.000,00</b>





MMOBILE N. 4	Valore di mercato stimato (€)	
	50.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	45.000,00
	Spese conformità urbanistica - €	20.000,00
	Totale - €	25.000,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		<b>25.000,00</b>

MMOBILE N. 5	Valore di mercato stimato (€)	
	16.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	256.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	14.400,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		<b>15.000,00</b>

MMOBILI DA N. 7 A N. 16	Valore di mercato stimato (€)	
	95.000,00	
RUDUZIONE DEL VALORE	Abbattimento del 10% - €	85.500,00
	Spese conformità urbanistica - €	0,00
	Totale - €	85.500,00
PREZZO BASE D'ASTA (€)		<b>85.000,00</b>





**PUNTO N. 12**

*"precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;  
in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*

*-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;  
-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto  
del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad  
esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577  
c. p. c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078 "*

Per i beni che ricadono sul comune di Cerreto guidi l'unico elemento, se pur non sostanziale, che potrebbe rendere meno appetibili i vari beni risulta la presenza di contratti di affitto in essere con regolare conduttore e canone non adeguato.

Il bene viene pignorato per la quota di 1/1 della proprietà e non sussistono problematiche in merito alla divisibilità degli stessi.

**PUNTO N. 13**

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





Nel formare i lotti di si deve tener conto di vari fattori che si vanno di seguito ad evidenziare.

### **Immobili da n. 1 a n. 18 ricadenti nel comune di Cerreto Guidi**

I beni costituiscono più lotti sia per natura che per destinazione urbanistica.

Per agevolare la vendita, e non creare future problematiche, si è ritenuto utile separare una piccola porzione dei terreni agricoli e attribuirli quali beni comuni ai fabbricati abitativi in quanto a ridosso del loro resede ed utilizzati quali posti auto e giardino.

Questi risultano identificati dalle particelle catastali n. 119, 501 e 553 (Immobili n. 6, 17 e 18), superficie già esclusa nella precedente stima.

L'immobile n. 2 ha quale pertinenza diretta l'immobile n. 3 (tettoia posta lungo il prospetto) e quale pertinenza urbanisticamente **regolata da precisa convenzione (vedasi il precedente punto n. 6)** l'immobile n. 4 e quindi tali beni costituiscono un unico lotto.

Si riassumono quindi i tre lotti in cui si dividono i beni posti nel comune di Cerreto Guidi

<b>Lotto</b>	<b>Immobile</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>Stato</b>
Lotto n. 1	Immobile n. 1	<b>€ 135.000,00</b>	Occupato
Lotto n. 2	Immobili n. 2, 3 e 4	<b>€ 106.000,00</b>	Occupato
Lotto n. 3	Immobili da n. 7 a n. 16 (Terreni agricoli)	<b>€ 85.000,00</b>	E' PRESENTE CONTRATTO DI AFFITO – DA RITENERSI OCCUPATO

**Le particelle catastali n. 119, 501 e 553 (Immobili n. 6, 17 e 18) sono da considerarsi parti comuni dei lotti n. 1 e 2.**

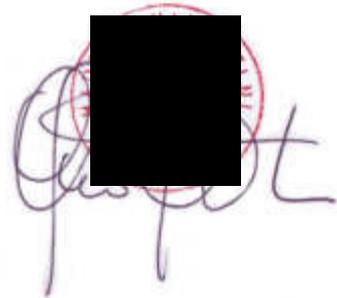




Il sottoscritto CTU Geom. Marco Mariottini ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S. V. I. per la fiducia accordatami e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Firenze lì 12 aprile 2022

Il C.T.U.  
Geom. Marco Mariottini



TRIBUNALE DI FIRENZE  
terza sezione civile  
Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni

**Esecuzione Immobiliare n° 95/2021 R.G.**

---

**contro**

---

**Perizia per consulenza tecnica d'ufficio**

C.T.U.  
Geom. Stefania Todaro

## PREMESSA

La sottoscritta geom. Stefania Todaro con studio in [REDACTED] iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N° [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, in data 15.07.2021 veniva incaricata, dal Giudice dell'Esecuzioni [REDACTED] nella procedura n° 95/2021 R.G., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] **(Sentenza dichiarativa di fallimento del 25.11.2021 Tribunale di Firenze n.rep. 171/2021 trascritta a Firenze il 28.12.2021 ai n. 55319/39293)** di rispondere al quesito di cui al verbale di giuramento riguardante in sintesi:

- Identificazione dei beni oggetto di pignoramento
- Descrizione dei beni
- Accertamento dello stato di possesso
- Formalità che resteranno a carico dell'acquirente
- Formalità non opponibili all'acquirente
- Situazione edilizia ed urbanistica
- Valore dei beni sia liberi che occupati ed il prezzo a base d'asta
- Regime impositivo della vendita

La risposta al quesito è data secondo le indicazioni contenute nell'incarico e per le parti riguardi il caso in esame.

## OPERAZIONI SVOLTE

Si riepilogano in breve le principali operazioni svolte:

- comunicazione dell'incarico ricevuto con raccomandata A.R. ed invito a consentire la visita come ordinato dal Giudice (vedi allegati);
- indagini presso gli uffici tecnici dei Comuni di Cerreto Guidi, Montelupo F.no e Capraia e Limite;
- visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in aggiornamento;
- visure presso l'Agenzia del Territorio di Firenze per identificazione catastale dei beni e quanto altro necessario con estrazione di copie;
- sopralluoghi e rilievi dei beni;
- redazione della documentazione fotografica degli esterni e degli interni;
- indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili;
- redazione della relazione e atti disposti dal magistrato;
- collazione allegati.

## LOTTO 0 - SPECIFICA

Si tiene a precisare che alcuni dei beni pignorati, per la loro natura, non possono essere oggetto di valutazione e di interesse commerciale. Di seguito si elencano "gli esclusi" e la motivazione.

A - Comune di Capraia e Limite [REDACTED]  
[REDACTED]

B - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

C - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

D - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

E - Comune di Montelupo F.no [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## **LOTTO 11 – BENI NON APPETIBILI SUL MERCATO**

### **1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

#### **1.1 Descrizione - Individuazione Catastale - Provenienza**

**Intera piena proprietà di appezzamenti di terreno**, posti in Comune di Cerreto Guidi Via di Strognano 4/a, **in parte adibito ad area verde su cui insistono manufatti, terroie, verande, pergolati etc, oltre stradello di accesso gravato da servitù di passo pedonale e carrabile per le unità immobiliari con accesso dal civ.n.4 della via di Strognano. anche a favore di parte eseguita** (atto notaio [REDACTED] del 27.01.2010 rep.125659/28740 Trascritto a Pisa ai N. 1995/1195 del 04.02.2010 – nota nel fascicolo in atti del Tribunale) Per una miglior identificazione si veda lo schema grafico di cui al lotto “11” in **Allegato 2 – Documentazione Fotografica**.

**Confini:** Via di Strognano, residua proprietà della parte eseguita su più lati, o aventi causa, salvo se altri e migliori confini.

Al Catasto del Comune di Cerreto Guidi (FI) i beni risultano in conto a [REDACTED] [REDACTED] così identificati al Foglio di mappa **22 catasto urbano** particelle :

**531** Via di Strognano piano Terreno categoria C02, classe 2, mq.36,00 R.C. €.100,40;  
**533** Via di Strognano piano Terreno categoria C02, classe 3 mq. 89,00 R.C. €.289,58;  
**534** Via di Strognano piano Terreno categoria C02, classe 3, mq.120,00 R.C. €.390,44;  
**535** Via di Strognano piano Terreno categoria C02, classe 3, mq.28,00 R.C. €.91,10;  
**536** Via di Strognano piano Terreno categoria C02, classe 3, mq.119,00 R.C. €.387,19;  
**539** Via di Strognano piano Terreno categoria C02, classe 1, mq.60,00 R.C. €.142,54;  
**552** Via di Strognano piano Terreno categoria F01, mq.385,00 R.C. €.0,00 (al Catasto Terreni risulta a "partita 1" con qualità Ente Urbano);

**ed al catasto terreni sempre al foglio 22**

**428** Uliveto classe 2, mq. 3,55 R.Dom. €. 1,01 e R. Agr. 1,28;  
**530** Vigneto classe 1, mq.6.064 R.Dom. €. 65,77 e R.Agr. €. 40,71.

Il tutto come da documentazione in **Allegato 1m (il certificato catastale è già in atti)**

Quanto oggetto della presente procedura è pervenuto a parte eseguita, con maggior consistenza, con atto ai rogiti del notaio dott. ██████████ di Empoli rep.n. 140730 del 24/06/1997, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 02/07/1997 ai numeri 8730/5962, per compra da ██████████ (**Nota di Trascrizione nel fascicolo in atti del Tribunale**).

Le unità immobiliari saranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

**1.2 Corrispondenza dei dati catastali a quelli del pignoramento.**

Gli elementi identificativi catastali, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**2. ESTREMI ATTI DI PIGNORAMENTO**

**Pignoramento a favore** ██████████ in forza di atto giudiziario del 30.03.2017 rep.4227/2017 trascritto a Pisa ai n. 8283/5709 del 10.05.2017 sulle particelle 531,533,534,535,536,428,530 del foglio di mappa 22;

**Pignoramento a favore** ██████████ in forza di verbale di pignoramento del 24.03.2021 rep.1786/2021 trascritto a Pisa ai n. 7455/5255 il 14.04.2021 su tutte le particelle di cui al punto "1" che precede;

**Pignoramento a favore della** ██████████ ██████████ in forza di verbale di pignoramento del 22.04.2021 rep.2480/2021 trascritto a Pisa ai n. 10356/7252 il 20.05.2021 su tutte le particelle di cui al punto "1" che precede;

**3. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di una delle porzioni residue di quanto acquistato con atto dott. ██████████ ██████████ del 24/06/1997, costituita in prevalenza da terreno (particella **530**) per circa mq. 7.000,00 coltivato principalmente ad ulivi a fini estetici. Palesemente l'area è strutturata

per attività di ristorazione/ricreazione, difatti è presente un ristorante ed una piscina (non oggetti di pignoramento ma di preliminare di compravendita come da atto notaio [REDACTED] di Lastra a Signa rep. 12987/8888 del 01.04.2021 trascritto a Pisa il 07.04.2021 ai n. 6943/4888 in allegato 4) L'accesso alla zona pignorata avviene da un cancello contraddistinto dal civ.n. 4/A della via di Strognano. Accesso indipendente dal condominio. (Si faccia riferimento alla documentazione fotografica per il lotto "11" in allegato 2)

#### **4. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO**

Le unità immobiliari risultano nella disponibilità di parte esecutata

**Pertanto ai fini della vendita i beni sono da ritenersi liberi.**

#### **5. FORMALITA' VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

La Società partecipa alle spese condominiali solo per la manutenzione e vuotatura della fossa biologica a fondo valle e per il taglio dell'erba che costeggia la tubazione di detta fossa biologica (Delibera Assemblea Condominiale del 15.02.2018) L'Amministratore del Condominio ha comunicato la regolarità dei pagamenti alla data del 07.01.2022.

#### **6.FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Alla data del 11.01.2022 risultano accese, sui beni pignorati e **contro** la società esecutata come sopra generalizzata, le formalità già indicate al punto "2" che precede.

#### **7.SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto Guidi non hanno dato esito positivo per la legittimità degli immobili pignorati. Non si sono rinvenuti Atti Amministrativi che legittimassero i beni.

#### **Conformità edilizia.**

Non si può garantire nessuna conformità edilizia e la rappresentazione planimetrica catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, è solo espressione della superficie occupata dai manufatti in quanto trova origine da rilievi aerei.

Inoltre per le particelle al catasto terreni si segnala la mancanza di cambio di cultura. Difatti la particella **428** non è un Uliveto ma una strada e la particella **530** non è un Vigneto ma Uliveto in parte.

#### **8. VALORE IMMOBILI SIA LIBERI CHE OCCUPATI**

I beni come si è detto sono costituiti da manufatti non legittimati da titoli amministrativi che insistono su area a verde classificabile come giardino a corredo di attività ricettiva. I manufatti benché unità immobiliari (quindi teoricamente capaci di produrre un reddito proprio) non hanno vita autonoma. Si pensi, ad esempio, alla veranda a corredo del ristorante che in assenza di quest'ultimo non ha ragione di esistere.

Ai fini della stima, in quanto i beni immobili comunque hanno un valore indipendentemente della loro appetibilità, si è ritenuto opportuno applicare i valori agricoli medi pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropriazioni Pubblica Utilità valevoli per l'anno 2021 per le Regioni Agrarie della Città Metropolitana di Firenze fra cui ricade anche il Comune di Cerreto Guidi.

Si è così individuato un valore medio ad ettaro di €. 88.171,00 che moltiplicato per la superficie complessiva dell'area pignorata (mq. 7.000,00) produce un **valore arrotondato di €. 62.000,00.**

#### **8.1. VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI**

Il valore dei beni in libera contrattazione di mercato corrisponde al valore sopra determinato: **€.62.000,00**

#### **8.2. PREZZO A BASE D'ASTA**

Tenendo conto dei meccanismi d'asta, per la determinazione del "prezzo a base d'asta" il valore sopra determinato viene ridotto di circa il 15% .

**PREZZO a Base Asta Immobili liberi = €. 52.000,00 (cinquantaduemila/00)**

#### **9. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Importo soggetto ad IVA o in esenzione IVA in relazione alle specifiche fattispecie del cedente nonché del bene oggetto di cessione.

La scrivente C.T.U. ritenendo di aver risposto compiutamente ai quesiti posti nell'incarico affidatole, rimane a disposizione del Magistrato per ogni eventuale chiarimento o adempimento.

**Firenze, 12.01.2022**

C.T.U. geom. Stefania Todaro

