

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

terza sezione civile – esecuzioni immobiliari

Giudice dell' Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Mazza

proc. n. 46/2017 R.G.

- [REDACTED]

contro

[REDACTED]

ARTICOLAZIONE DELL'INCARICO

- Conferimento d'incarico dal G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza del 09/04/2019, inviato per p.e.c. il 10/04/2019, quale CTU sostituto nella procedura esecutiva in epigrafe;
- Accettazione dell'incarico conferito, con giuramento di rito inviato per p.e.c. il 11/04/2019;
- Si procedeva ad esaminare i documenti depositati, compresa la certificazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennali ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- Avvertite le parti con lettere raccomandate A.R., si dava inizio alle operazioni peritali, unitamente al Custode, sul posto il 07/05/2018, alle ore 15,45, per l'identificazione ed i rilievi dei beni pignorati posti in Comune di Castelfiorentino, località Montemaggiori, redigendo l'apposito verbale, come da copia allegata; successivamente si recava al Comune di Castelfiorentino per prendere visione delle eventuali pratiche edilizie e informazioni urbanistiche dell'immobile in oggetto;
- In data 09/05/2019, visti i tempi ristretti per la prossima udienza al 30/05/2019, il sottoscritto chiedeva al G.E. istanza di proroga, che veniva concessa al 30/06/2019 per il deposito della perizia di stima;
- Successivamente in data 30/05/2019 il G.E. rinviava la causa all'udienza del 24/10/2019
- In data 17/09/2019 presso la Conservatoria Immobiliare di Volterra è stato eseguito l'aggiornamento e verifica delle note di trascrizione-iscrizione e delle formalità pregiudizievole sugli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione.

QUESITO

Il sottoscritto Geom. **PARRI ANDREA** con studio in Vinci (FI), Via Roma n° 38, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa G. Mazza, avendo accettato l'incarico, con il quesito di seguito sintetizzato:

- 1) *Identificare i beni pignorati con precisazione dei confini, dei dati catastali e della loro corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento;*
- 2) *Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento, specificando al riguardo se interessa la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale;*
- 3) *Estremi dell'atto di provenienza ed eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4) *Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano, indicando superficie calpestabile in mq., pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *Provvedere e riferire sullo stato di possesso degli immobili, se occupati e a che titolo, con specifica attenzione all'esistenza di contratti di locazione, con data certa, anteriori al pignoramento, e segnalare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, com.3, c.c.;*
- 6) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, debiti e spese condominiali ex art.63, com.2, disp. att. c.c.;*
- 7) *Verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente;*
- 8) *Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove consti l'esistenza di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando l'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 l'oblazione corrisposta 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, c.6, L. 47/85 o dell'art. 46, c.5, D.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;*
- 10) *Indicare il valore di mercato dell'immobile, sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;*
- 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 di garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c.;*
- 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 dell'intero e della quota pi-*

gnorata; se il compendio pignorato può essere diviso in natura o da considerare non divisibile; - indicare il regime impositivo della vendita;

13) Effettuare un riepilogo dei dati dell'immobile, in caso di più lotti.

Il sottoscritto iniziava con la consultazione degli atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Firenze per accertare la reale consistenza dei beni in oggetto, ordinando gli estratti e planimetrie catastali, e verificare i dati sulla pubblicità immobiliare; con la scorta dei medesimi, successivamente in data 07/05/2019 si recava sul posto sito nel Comune di Castelfiorentino, località Montemaggiori, in zona agricola periferica del vicino centro urbano del capoluogo, per effettuare i rilievi metrici e fotografici; nonché successivamente presso l'Ufficio Tecnico e Urbanistica del Comune, per le dovute verifiche di conformità urbanistico/edilizie, il tutto necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto e per mettersi in grado di rassegnare la presente relazione tecnica di stima nel termine sino a trenta giorni prima dell' **udienza del 24/10/2019.**

VERIFICHE E IDENTIFICAZIONI

Si sono confrontati i dati dell'atto di pignoramento e quelli catastali riferiti ai **beni posti in Comune di Castelfiorentino:**

I dati sul compendio immobiliare, costituito da terreni agricoli con sovrastante fabbricato per annessi agricoli, riportati nell'atto di pignoramento, promosso ed a favore della Banca MPS SpA, del 12/01/2017 repertorio n. 381/2017 e trascritto all'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 02/11/2017 al registro particolare n. 5903, coincidono con i dati di visura catastale di riferimento.

Al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino, i terreni agricoli risultano di **proprietà per giusta quota di 1/1 alla " [REDACTED] "**, e sono individuati nel foglio di mappa 63 dalle particelle:

- **13**, seminativo arborato di classe 4, di mq. 8.610;
- **155**, seminativo arborato di classe 4, di mq. 850;
- **158**, uliveto, di classe 2, di mq. 2.890;
- **212**, seminativo arborato di classe 4, di mq. 5.380
- **413**, uliveto di classe 2, di mq. 4.096
- **171**, seminativo arborato di classe 4, di mq. 2.180.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il fabbricato per annessi agricoli con annessa area urbana, risultano di **proprietà per la giusta quota di 1/1 alla “ [REDACTED] ”**, e sono individuati nel foglio di mappa 63, dalle particelle:

- **165**, categoria C/2 di classe 5, consistenza di mq. 189, superficie catastale di mq. 218, per il fabbricato;
- **418**, quale area urbana di mq. 283, per il terreno frontale al medesimo fabbricato.

Coerenza soggettiva e oggettiva

I dati catastali rilevati con i diritti di proprietà e quelli contenuti nell’atto di pignoramento consentono l’**univoca identificazione** dei beni pignorati, in quanto **vi è corrispondenza** tra gli stessi.

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde alla planimetria catastale ed all’elaborato planimetrico; ma essendo oggi il fabbricato medesimo in condizioni dirute, con coperture e solai frantati, con evidenti problemi di staticità e quindi inagibile, sarebbe consigliabile variare lo stato catastale da unità immobiliare censita in categoria C/2 con rendita catastale attribuita, ad unità immobiliare in categoria collabente F/2 priva di rendita catastale, ai fini impositivi fiscali.

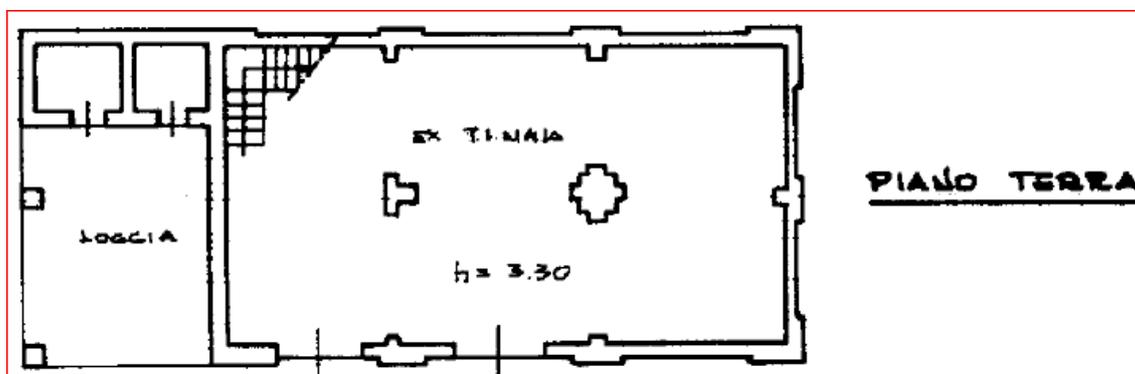
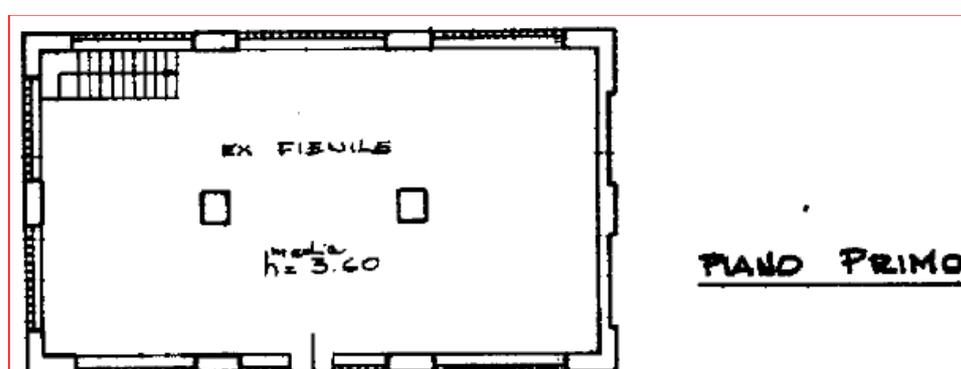
OGGETTO DI STIMA – DESCRIZIONE DEI BENI



Corografia della zona di ubicazione in Castelfiorentino, località Montemaggioli.

La presente stima ha per oggetto un compendio agricolo, costituito da terreno agricolo per una superficie catastale complessiva di mq. 24.006, oltre fabbricato ad uso annesso agricolo della superficie esterna lorda di mq. 264, di remota costruzione, composto al piano terra da tre ampi locali già ad uso tinaia, con adiacente loggia e due ripostigli e con annessa corte frontale-laterale pertinenziale di mq. 283; al piano primo da un ampio locale già ad uso fienile.

Il tutto in unico corpo, posto in Comune di Castelfiorentino, località Montemaggiori, in un ameno sito, sulla sommità di un poggio periferico al capoluogo, a circa 126 mt. s.l.m., che gode di una buona vista panoramica sul vicino capoluogo della cittadina di Castelfiorentino, a circa Km. 1 dal centro, e la Valdelsa.



Le piante della planimetria catastale, ai due piani dell'annesso agricolo

La vetusta struttura dell'edificio in muratura di mattoni con intonaco, con coperture in legno e cotto, solai con volte ad unghia, aperture esterne costituite da arcate in parte tamponate con mostreggiature e grigliati in mattoni di cotto, risulta diruto con evidenti problemi di staticità (tetti, solai e scala interna franati), ma che conserva le sue caratteristiche riconoscibili del "fienile toscano" tipico dei fabbricati di valore ambientale e storico culturale del patrimonio edilizio esistente, già usato per cantina e loggia al piano terra e fienile al piano primo.

Privo di qualsiasi dotazione di servizio e impiantistica; le altezze interne, desumibili dalla planimetria catastale e da porzioni di gronda esistenti, permetterebbero nel **recupero delle vo-**

lumetrie per usi compatibili alle funzioni connesse all'agricoltura e/o la sua trasformazione d'uso in abitazione.

La facciata frontale e laterale sinistra a nord, distano circa ml. 5 dai confini verso aia e fabbricato di altra proprietà con pareti a distanza inferiore di ml. 10.

L'ultimo tratto di accesso al frontale dell'edificio, per circa ml. 200 con strada poderale sterrata proveniente dalla zona urbanizzata di Via Giotto da Bondone, risulta erta e poco praticabile con normali mezzi meccanici, essendo una proprietà posta sulla sommità della collina.

I terreni agricoli si estendono ampiamente verso le altre due facciate, per una superficie totale catastale di mq. 24.006, per la maggior parte con piante di olivo non ben tenute ai fini produttivi (per la maggior parte piante ricresciute da polloni), ed in parte terreno incolto.

Si precisa altresì, che sui terreni non esistono vigneti e nemmeno diritti di impianto e reimpianto di vigneto o titoli PAC.

CONDOMINIO – FORMALITA' – VINCOLI ED ONERI

I beni in valutazione non costituiscono forme di gestione condominiale, salvo il bene comune non censibile al vicino edificio di altra proprietà, costituita dall'area di manovra in fronte al sedere del fabbricato e rappresentata dalla particella 419.

Per l'accesso alla proprietà, esiste a favore servitù di passo pedonale e carraio attraverso due strade poderali esistenti in loco, una che si diparte dalla strada urbanizzata di Via Giotto da Bondone ed una che si diparte dal Viale Luigi Zanini; successivamente l'accesso prosegue sempre su strada poderale, larga circa ml. 3,50.

A tal fine a favore del fabbricato particella 165 e area urbana particella 418, in oggetto, esiste a favore servitù perpetua e gratuita di passo pedonale e carraio nonché di attraversamento di tutte le eventuali utenze di fognatura, Enel, gas, acqua e telefonia, per gli allacciamenti esistenti alle opere di urbanizzazione pubblica di Via Giotto da Bondone; reciprocamente, per gli stessi esercizi prima detti, esiste servitù contro la proprietà in oggetto sul tracciato stradale particella 212 e a favore della limitrofa proprietà di altri particelle 12 e 417.

Si precisa ulteriormente che per manutenzione e realizzazione della strada relativamente alle porzioni interessate, faranno carico alla proprietà limitrofa la quota del 53 % ed a carico della proprietà in oggetto la quota del 47%; il tutto come meglio precisato negli atti notarili di provenienza, costituzioni di servitù e permuta successivamente indicati nel paragrafo di accertamento della proprietà, ed allegati in copia alla presente perizia immobiliare.

A comune con il vicino fabbricato di altra proprietà, la particella 419 (spazio di manovra) quale Bene Comune Non Censibile.

- **L'intestazione catastale corrisponde alla denominazione del creditore, per il diritto di proprietà di 1/1.**
- **La planimetria catastale, individua il bene in oggetto, che se pur censito, allo stato di fatto attuale risulta diruto ed inagibile, ed eventualmente da variare catastalmente in categoria F/2 collabente privo di rendita catastale.**

Terreni agricoli

- **Catasto Terreni - Comune di Castelfiorentino (codice: C101)**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca.	Reddito Euro	
					dominicale	agrario
63	13	seminativo arborato	4	0.86.10	€ 17,79	€ 13,34
63	155	seminativo arborato	4	0.08.50	€ 1,76	€ 1,32
63	158	uliveto	2	0.28.90	€ 8,21	€ 8,86
63	212	seminativo arborato	4	0.53.80	€ 11,11	€ 8,34
63	413	uliveto	2	0.40.96	€ 11,63	€ 12,69
63	171	seminativo arborato	4	0.12.80	€ 4,50	€ 3,38

per un totale di **Ha 2 are 40 e centiare 06**, e con i **R.D. € 55,00** e **R.A. € 48,03**.

- **L'intestazione catastale corrisponde alla ditta intestata del creditore, per il diritto di proprietà pari a 1/1.**
- **Anche se non definiti con termini puntuali sul terreno, la mappa catastale individua l'andamento del perimetro della proprietà.**

Confini: proprietà [redacted]; proprietà [redacted]; proprietà [redacted];
proprietà [redacted]; proprietà [redacted]; proprietà [redacted], s.s.a. o migliori confini.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Gli immobili sopra descritti, risultano pervenuti in proprietà alla ditta esecutata [redacted], come segue:

- **Atto di compravendita**, insieme a maggior consistenza, rogato dal notaio [redacted] in data 23/04/2008 al rep. n. 61670/18800, registrato a Poggibonsi il 24/04/2008 al n. 1146 e trascritto a Volterra in data 28/04/2008 al reg. part. n. 2371;

- **Costituzione di servitù perpetua a favore e contro**, per servitù di passo e canalizzazioni, nell'atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 30/06/2008 al rep. n. 1344/1198, registrato a Prato il 02/07/2008 al n. 9293 e trascritto a Volterra il 04/07/2008 al reg. part. n. 3959;
- **Atto di permuta**, relativamente all'acquisizione della particella 171 di mq. 2.800, rogato notaio [REDACTED] in data 10/07/2009 al rep. n. 10975/8984, registrato a Empoli il 31/07/2009 al n. 5950 e trascritto a Volterra il 03/08/2009 al reg. part. n. 4039

POSSESSO E LOCAZIONE

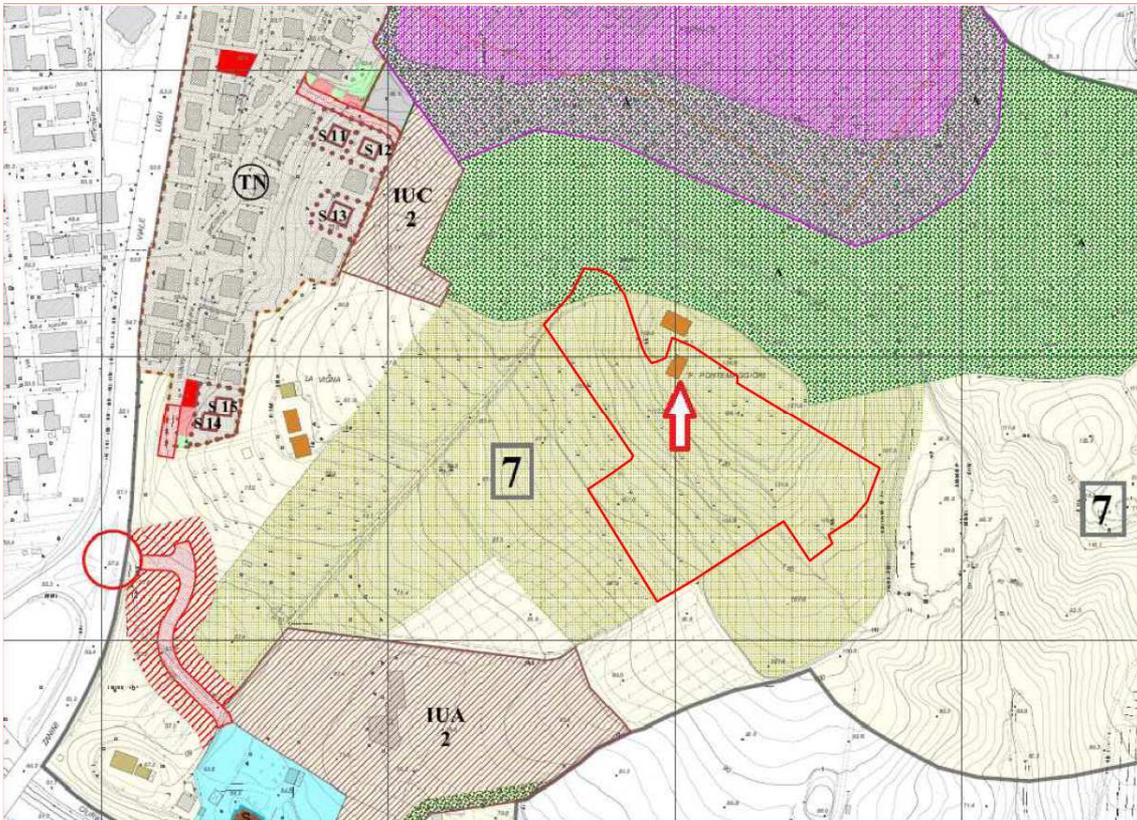
I beni descritti sono in possesso e nella piena disponibilità della proprietà della ditta esecutata, già precedentemente identificata. Non ci sono locazioni in corso.

FORMALITA' ED ELENCAZIONE DEI GRAVAMI

Dalla certificazione notarile allegata, ex art. 567 c.p.c, sono indicate di seguito le formalità relative all'immobile in oggetto di esecuzione, risultanti dall'Ufficio Provinciale di Pisa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra, con **aggiornamento visure e formalità delle note al 17/09/2019**, rimanendo invariate, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Decreto di ammissione concordato preventivo** trascritto in data 06/06/2000 ai numeri 4244/2751;
- **Ipoteca volontaria iscritta in data 29/04/2016 ai numeri 8397/5903**, a favore [REDACTED];
- **Pignoramento immobiliare trascritto il 02/11/2017 ai numeri 8397/5903**, con atto giudiziario emesso dal Tribunale di Firenze in data 12/01/2017 al rep. n. 381/2017 a favore del creditore procedente [REDACTED], contro il debitore [REDACTED].

SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA



*Cartografia del Regolamento Urbanistico – zone agricole “E5”
UTOE 7 del Sistema insediativo Montemaggiori-San Martino alle Fonti*

Dalle ricerche e dagli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio edilizia-urbanistica del Comune di Castelfiorentino, ai sensi dell’art. 40 della Legge 47/85 e successive modificazioni, il vecchio fabbricato in oggetto, quale annesso rurale dei beni che fanno parte degli immobili in valutazione, **è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967**, non sottoposto successivamente ad altre opere o modifiche o trasformazioni o mutamento di destinazione che avrebbero comportato il rilascio di licenze, concessioni e autorizzazioni.

Nessun altro provvedimento è stato reperito all’archivio del Comune di Castelfiorentino, ritenendo che lo stato legittimato del fabbricato sia riferibile alla planimetria depositata in Catasto.

Urbanisticamente, il fabbricato con i terreni, ricadono nelle zone agricole “E” di cui al D.M. 1444/68, e sono individuati nel Regolamento Urbanistico nell’ambito del Sistema Insediativo del capoluogo UTOE-7 Silap-Montemaggiori-San Martino alle Fonti, inquadrate e assimilate alle aree agricole “E5” di cui agli artt. 86 e 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.,

nel sottosistema delle “*aree agricole di margine con particolare tutela*” (solo una piccola porzione di terreno in area in “*area a verde alberato da tutelare*”).

Per i terreni agricoli vedasi l’art. 86 delle NTA del RU “*aree agricole di margine con particolare tutela*” in quanto aree da tutelare come sono visibili dalla piana verso la collina di “Montemaggiori”, e pertanto non sono consentite neppure la costruzione di manufatti precari e di serre stagionali.

Mentre il fabbricato ad uso annessi agricoli è classificato come “edificio di notevole valore ambientale e tipologico” di cui agli artt. 56 e 58 delle N.T.A del R.U. con categoria d’intervento di cui all’art. 9 fino al “restauro conservativo (C3)” e “ristrutturazione (DH)”, come meglio precisato nell’allegato “A” della quarta variante, in funzione delle attività connesse all’agricoltura e/o cambio di destinazione in abitativo residenziale.

La zona sui cui ricadono le aree del fabbricato e dei terreni non è interessata da vincoli comunali e sovraordinati, salvo la zona sismica 3 e le limitazioni imposte dalla normativa urbanistica comunale sopra richiamata.

DIVISIBILITA’ IN CASO DI COMPROPRIETA’

Nel caso specifico gli immobili in unico corpo, costituiti da fabbricato ad uso annessi agricoli e terreno agricolo, quale unità poderale di piena proprietà della ditta esecutata, vengono considerati unitari, non ponendo nessuna ipotesi di divisibilità.

FORMAZIONE DEL LOTTO

Ritenendo gli immobili come compendio agricolo unitario, si procede alla formazione di un unico lotto di vendita.

STIMA DEI BENI

Ai fini della valutazione, il sottoscritto ritiene nel caso di procedimento in oggetto, di avvalersi di quanto già precedentemente descritto.

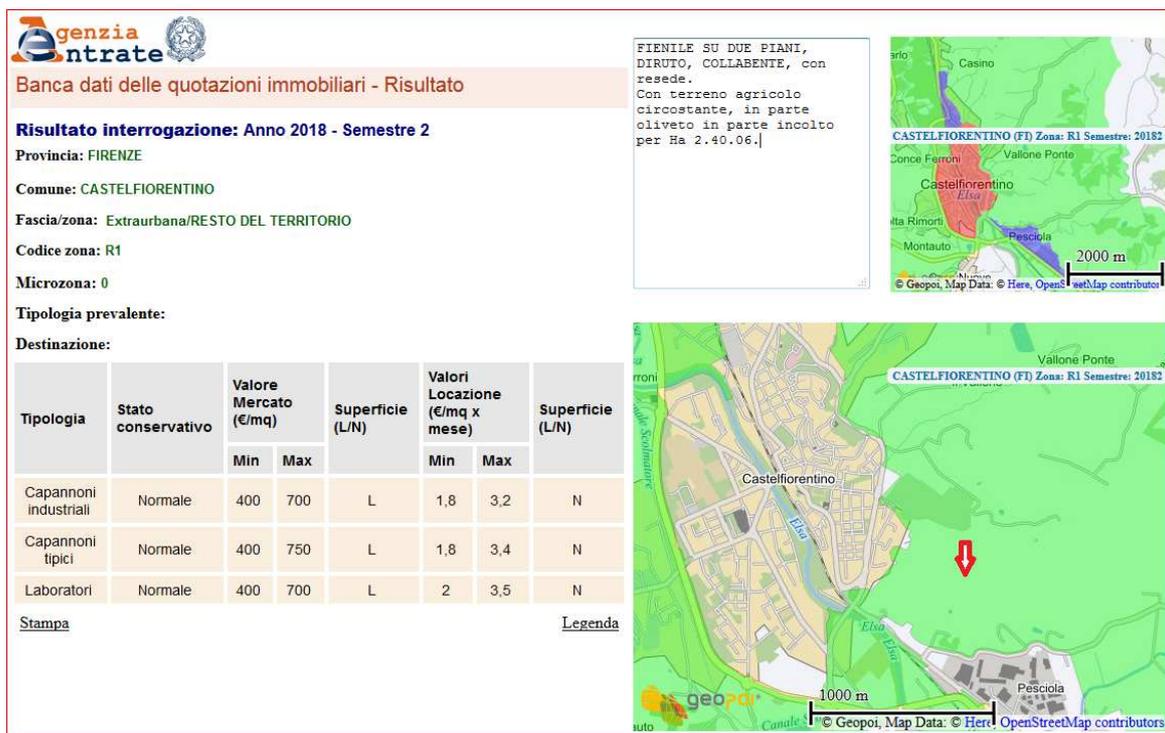
E’ stata ricavata la **superficie lorda esterna** degli immobili dalla planimetria catastale per l’edificio, viste le condizioni statiche, e dall’estratto di mappa catastale con le risultanze delle superfici dalle visure catastali.

La valutazione viene determinata con il metodo della comparazione diretta, facendo riferimento a parametri di sicuro affidamento, ricavati attraverso indagini esperite nella zona, avva-

lendosi del contributo richiesto a tecnici geometri valutatori e operatori immobiliari della piazza, sull'analisi degli annunci economici con valori di zona per l'edificio, rilevati tra €/mq. 350 e €/mq. 500; dalla consultazione dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre anno 2108 (fascia R1, extraurbana/resto del territorio), con valori compresi tra €/mq 400 e €/mq 700 da ricercarsi nell'assimilabilità dell'edificio a tipologia produttiva agricola.

Si è tenuto conto delle dimensioni e pezzatura dei beni e delle sue dotazioni; della loro ubicazione intesa come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione che come servizi in relazione al centro cittadino; degli affacci e dei confini; dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, della destinazione d'uso attuale ed eventuale; della situazione urbanistica-amministrativa rilevata; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto dei beni, della situazione di vicinanza ai servizi e della qualità della vita nella zona "agricola" in cui il bene è situato.

Tenuto conto anche della situazione generale in cui oggi i fabbricati si trovano, nell'ambito della perdurante crisi economico-finanziaria generale, che ha indotto ad un consistente rallentamento della domanda, conseguendone un abbassamento dei prezzi di mercato dei fabbricati, con segnali di debolezza del mercato immobiliare ed un peggioramento nelle prospettive di medio periodo, con andamenti ondivaghi di riprese e recessi.



(Zonizzazione O.M.I. – zona R1-fascia extraurbana/resto del territorio)

Rilevati i prezzi unitari praticati nella zona in questione, e l'andamento dei prezzi sulle vendite forzate, per la stessa tipologia e lo stesso territorio, in riferimento alla superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile; in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili

individuati, si sono accertate le correzioni e gli adeguamenti al valore del fabbricato in oggetto, tenendo conto in special modo le detrazioni per le riqualificazioni strutturali e di restauro conservative, **si è assunto il più probabile valore al metro quadro pari a €/mq 400,00.**

Per la stima del terreno agricolo il valore che si andrà a ricercare, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola), tenendo conto anche dei prezzi di compravendita e delle tabelle dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2017 redatta dalla Commissione Provinciale di Firenze per la regione agraria di Castelfiorentino, **si assume il più probabile valore al metro quadro dei terreni, pari a €/mq. 2,00.**

La presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile o l'ambiente circostante in base a normative di legge vigenti o dettate da altri enti.

Sulla base delle operazioni estimative svolte, con rilievo di scarse offerte e domande di vendita per immobili simili, in considerazione anche di una componente soggettiva di valutazione, in virtù delle indagini operate e dei beni di comparazione individuati, si è tenuto conto dei fattori principali come sopra detto, non riconducibili ad una formula matematica.

Ritenendo che al valore complessivo, per il **prezzo a base d'asta** si debba tenere conto dei meccanismi per l'eventuale vendita, verrà effettuata **una riduzione del 10%**, in modo da eguagliare eventuali offerte ad un equo valore di mercato.

Si precisa comunque, che il valore di mercato viene definito nella prassi di riferimento delle linee guida per la valutazione degli immobili, come: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*; infatti *“...il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”*.

In dipendenza delle suddette indagini, il sottoscritto si è messo in grado di valutare quanto in oggetto come segue:

FABBRICATO RURALE su due piani, diruto, ad uso annessi agricoli, con corte pertinenziale esclusiva e con annesso terreno agricolo;

in Comune di Castelfiorentino (FI), località Montemaggiori, Via Giotto di Bondone snc:

a) Annesso agricolo con corte esclusiva:

- piano terra con loggia e rip., superficie esterna lorda, mq. 150

- piano primo, superficie esterna lorda, mq. 114

Totale superficie esterna lorda mq. 264

mq. 264 x €/mq. 400,00 = valore € 105.600,00

b) Terreno agricolo annesso Ha 2.40.06, in parte olivato e seminativo arborato:

- mq. 24.006 x €/mq. 2,00 = valore € 48.012,00

Valore complessivo del lotto € 105.600,00 + € 48.012,00 = € 153.612,00

Valore di libero mercato dell'intera proprietà, arrotondato ad € 153.000,00

Calcolo del prezzo a base d'asta dell'intera proprietà, in considerazione ai meccanismi d'asta, oltre alle difficoltà dello stato di fatto già descritte sull'immobile, verrà applicata una **detrazione del 10%** in modo da eguagliare eventuali offerte ad un equo valore di mercato come sopra:

€ 153.000,00 – 10% (153.00,00) = € 137.700,00, in arrotondamento € 137.000,00

Prezzo a base d'asta = € 137.000,00.

Il bene pignorato non risulta appetibile sul mercato, pur essendo posizionato vicino al capoluogo ed in posizione panoramica in quanto il fabbricato risulta completamente da recuperare ed i terreni agricoli dovrebbero essere migliorati per la loro redditività e coltivazione.,

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di lotto ad uso agricolo di proprietà di una società, il regime impositivo della vendita è riscontrabile con l'imposta di registro (fuori campo IVA), e così:

- acquirente chiunque, imposta di registro 15% con un minimo di € 1.000, più imposta ipotecaria in misura fissa € 50 e imposta catastale in misura fissa € 50, sul relativo valore attribuito;
- nel caso di acquirente imprenditore agricolo, imposta di registro in misura fissa di € 200 più imposta ipotecaria in misura fissa di € 200 e imposta catastale 1% sul relativo valore attribuito.

RIEPILOGO GENERALE

LOTTO 1 (unico)

Piena proprietà 1/1, di fabbricato rurale diruto, costituito al piano terra da tre ampi locali già ad uso tinaia, loggia e due ripostigli; al piano primo da ampio locale ad uso fienile; con annesso resede esclusivo; fa parte inoltre in unico lotto, il terreno agricolo di mq. 24.006 per la maggior parte olivato.

Il tutto posto in Comune di Castelfiorentino, località Montemaggiori, Via Giotto da Bondone.

Confini: proprietà [redacted]; proprietà [redacted]; proprietà [redacted]; proprietà [redacted]; proprietà [redacted]; proprietà [redacted] s.s.a.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfiorentino, il fabbricato con la sua pertinenza, risultano nel foglio di mappa 63:

- particella 165, categoria C/2 di classe 5, consistenza di mq. 189, superficie catastale totale di mq. 218, rendita catastale Euro 605,18, Via Giotto da Bondone, snc, piani terra-primo;*
- particella 418, area urbana, di mq. 283*

Al Catasto Terreni del Comune di Castelfiorentino i terreni agricoli risultano nel foglio di mappa 63, dalle particelle:

- 13, seminativo arborato di classe 4, mq. 8.610, con RD di € 17,79 e RA di € 13,34;*
- 155, seminativo arborato di classe 4, mq. 850, con RD di € 1,76 e RA di € 1,32;*
- 158, uliveto di classe 2, mq. 2.890, con RD di € 8,21 e RA di € 8,86;*
- 212, seminativo arborato di classe 4, mq. 5.380, con il RD di € 11,11 e RA di € 8,34;*
- 413, uliveto di classe 2, mq. 4.096, con il RD di € 11,63 e il RA di € 12,69;*
- 171, seminativo arborato di classe 4, mq. 1.280, con il RD di € 4,50 e RA di € 3,38.*

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, benchè immobile diruto.

Il fabbricato con i terreni sono da ritenersi liberi.

VALORE DI LIBERO MERCATO dell'intera proprietà € 153.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA dell'intera proprietà € 137.000,00

La presente relazione di perizia di stima si compone di n. 15 pagine, oltre allegati.

Pertanto il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

Vinci, lì 18/09/2019

Il C.T.U.

Geom. Andrea Parri

Allegati:

All. 1) copia lettera inizio operazioni peritali inviata per p.e.c.;

All. 2) copia verbale d'inizio sopralluogo;

All. 3) tabella riepilogativa formazione lotto;

All. 4) Perizia Epurata dei dati sensibili;

All. 5) Atto di compravendita notaio [REDACTED] del 23.4.2008;

All. 6) Atto di compravendita, con costituzione di servitù a favore e contro, notaio [REDACTED]
[REDACTED] del 20.6.2008;

All. 7) Atto di permuta notaio [REDACTED] del 10/07/2009;

All. 8) Aggiornamento ispezioni ipotecarie;

All. 9) Visure catastali delle proprietà, Fabbricati e Terreni;

All. 10) Estratto di mappa catastale;

All. 11) Planimetria catastale fabbricato;

All. 12) Elaborato planimetrico;

All. 13) Documentazione fotografica;

All.14) Attestazione di aver proceduto all'invio della perizia al debitore.