

Dott. Stefano Bausi
architetto

consulente tecnico del Tribunale di Firenze

via De'Serragli 133 - 50124 - Firenze - tel.3355234452 - fax e 055 0500219 - E-mail: arch.stefanobausi@gmail.com

C.T.U. nel procedimento per l'esecuzione immobiliare: R.E. 553 / 2018

TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Pasqualina Principale Giudice delle Esecuzioni immobiliari

C.T.U. Arch. Stefano Bausi.

Procedura esecutiva n. 553 / 2018

Relazione del CTU



Quesito 1 - Identificazione dei beni	7
Quesito 2 - Estremi atto di pignoramento	10
Quesito 3 - Provenienza	12
Quesito 4 - Descrizione dei beni	12
Quesito 5 - Accertamento sullo stato del possesso	20
Quesito 6 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni	26
Quesito 7 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni	27
Quesito 8 - Spese di gestione e debiti condominiali	34
Quesito 9 - Situazione urbanistica e amministrativa	34
Quesito 10 - Stima	36
Quesito 11 - Prezzo a base d'asta	43
Quesito 12 - Divisibilità	44
Quesito 13 - Riepilogo dei lotti	44
Quesito 9bis - Regime impositivo della vendita	46

Consulenza Tecnica D'Ufficio
NEL PROCESSO ESPROPRIATIVO IMMOBILIARE PROMOSSO

Da:

Creditore Procedente

Debitore

Difensore Non risultano nomine

Esecuzione immobiliare
nei confronti di:

Procedura esecutiva RG. n. 553 / 2018
Relazione del CTU

Cronologia delle operazioni

17 aprile 2019 – nomina CTU

6 maggio 2019 – 16 maggio 2019 – 9 aprile 2020 Accertamenti presso l'Agenzia del Territorio

16 agosto 2019 – richiesta di Accesso agli Atti del Comune di Cerreto Guidi e del Certificato di destinazione urbanistica

11 settembre 2019 – Invio raccomandata per il sopralluogo all'interessato

2 ottobre 2019 – Ritiro C.d.U. ed Accesso agli Atti del Comune di Cerreto Guidi

11 luglio 2019 - richiesta Atto di provenienza e Contratto di affitto a Notaio
poi pervenuto il 16.09.2019

10 ottobre 2019 - effettuazione del sopralluogo con rilievo metrico e fotografico alla presenza del delegato ISVEG presso l'immobile posto in via di Strognano 19-21 nel Comune di Cerreto Guidi

26 novembre 2019 Accesso agli Atti del Comune di Cerreto Guidi

13 aprile 2020 – Accertamenti presso la CRRII

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 553 / 2018

§

Il sottoscritto Arch. Stefano Bausi, nel corso dell'udienza del 17 aprile 2019 veniva nominato C.T.U. nella vertenza intestata in sostituzione del precedente C.T.U. e, prestato il giuramento di rito, l'Ill.ma G.E. gli poneva il seguente quesito:

"provveda il C.T.U. a:

- 1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare 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;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà*

dell'intero bene, quota di esso (indicando i nomi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** dell/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;
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sul lo 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 anteriori 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;
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 ...);
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;

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 dell/i ben/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;*
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 tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc. ;

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;*
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;*
9. *bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*
10. *effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato)".*

Premesse ed accertamenti

Il sottoscritto CTU ha dato inizio al suo mandato provvedendo ad inviare all'esecutato la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno (spedita all'indirizzo risultante agli atti).

Il giorno 10.10.2019 mi sono recato l'immobile posto in via di Strognano 19-21 nel Comune di Cerreto Guidi unitamente al Custode Nominato (ISVEG) ed è stato effettuato il sopralluogo alla presenza anche del Sig. _____ proprietario del bene ed Esecutato e della Sig.ra _____ figlia; durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

Risposte al quesito:

Quesito 1 - Identificazione dei beni

Cespiti

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione comprende i beni di seguito individuati catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Cerreto Guidi:

- **Abitazione di tipo civile** al foglio 22, part. 75¹, sub. 2, ed è censita in categoria A/2, classe 6, p. terreno e primo, consistenza 11,5 vani, rendita pari ad € 1.306,64 via di Strognano n.c. 19; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: F. 22, p.Illa 75, sub. 3, F. 22, p.Illa 528, parti comuni, S.S.A. .
- **Abitazione di tipo civile** al foglio 22, part. 75², sub. 3, ed è censita in categoria A/2, classe 5, p. terreno e primo, consistenza 8,5 vani, rendita pari ad € 812,13, via di Strognano n.c. 21; intestata a Sig. _____ Del _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: F. 22, p.Illa 75, subb. 2 e 4, F. 22, p.Illa 528, parti comuni, S.S.A. .

¹ Derivante dalla soppressione della p.Illa 74.

² Derivante dalla soppressione della p.Illa 74.

- **Rimessa** al foglio 22, part. 75³, sub. 4, ed è censita in categoria C/6, classe 3, p. terreno, consistenza 37 mq, rendita pari ad € 154,78, via di Strognano n.c. 21; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 75, sub. 3, F. 22, p.lla 528⁴, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 1, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 16 mq, rendita pari ad € 73,60; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, sub. 2, F. 22, p.lla 528⁵, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 2, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 16 mq, rendita pari ad € 78,50; intestata a Sig. Sordo nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, subb. 1 e 3, F. 22, p.lla 528⁶, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321, sub. 3, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 19 mq, rendita pari ad € 93,22; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, subb. 2 e 4, F. 22, p.lla 528⁷, parti comuni, S.S.A..

- **Rimessa** al foglio 22, part. 321⁸, sub. 4, ed è censita in categoria C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 24 mq, rendita pari ad € 117,75; intestata a Sig. _____

³ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

⁴ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

⁵ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

⁶ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

⁷ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

⁸ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lla 321, sub. 3, F. 22, p.lla 528, parti comuni, S.S.A..

- **Stalla** al foglio 22, part. 529⁹, ed è censita in categoria C/6, classe 1, p. terreno, consistenza 212 mq, rendita pari ad € 645,99; intestata a Sig.

nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lla 528, S.S.A..

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 311¹⁰, qualità Seminativo Arborato, sup. 9.900 mq, R.D. € 35,79 – R.A. € 25,56; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lle 290, 263, S.S.A..

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 313¹¹, qualità Seminativo Arborato, sup. 350 mq, R.D. € 1,27 – R.A. € 0,90; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lla 314, S.S.A..

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 314¹², qualità Relitto Stradale, sup. 400 mq; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lle 313, 75, 528, S.S.A..

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 70, qualità Bosco Ceduo, sup. 5.920 mq, R.D. € 9,17 – R.A. € 1,83; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.lle 71, 378, 370, 368, 369, S.S.A..

⁹ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

¹⁰ Derivante dalla soppressione della p.lla 76.

¹¹ Derivante dalla soppressione della p.lla 76.

¹² Alla quale risulta riferita la C.E. 2.747 del 18.10.1993 per “*spostamento di un tratto della strada vicinale di Strognano*”.

- **Terreno** al foglio 22, p.lla 71, qualità Seminativo, sup. 2.820 mq, R.D. € 2,91 – R.A. € 2,91; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: F. 22, p.lle 72, 73, 378, 70, S.S.A..
- **Terreno** al foglio 22, p.lla 72, qualità Seminativo, sup. 2.520 mq, R.D. € 5,21 – R.A. € 4,56; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: F. 22, p.lle 528, 73, 71, S.S.A..
- **Terreno** al foglio 22, p.lla 73, qualità Seminativo, sup. 5.920 mq, R.D. € 35,16 – R.A. € 22,93; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: F. 22, p.lle 528, 378, 71, 72, S.S.A..
- **Terreno** al foglio 22, p.lla 290, qualità Seminativo Arborato, sup. 2.550 mq, R.D. € 15,15 – R.A. € 7,90; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: F. 22, p.lle 266, 311, S.S.A..
- **Terreno** al foglio 22, p.lla 528¹³, qualità Seminativo Arborato, sup. 36.149 mq, R.D. € 130,69 – R.A. € 93,35; intestato a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.
Confini: strada vicinale per Toiano, F. 22, p.lle 321, 75, 77, 85, 101, 100, 374, 373, 379, 73, 529, S.S.A..

Le planimetrie catastali relative agli immobili sopra descritti sono conformi allo stato di fatto come osservato nel corso del sopralluogo.

Quesito 2 - Estremi atto di pignoramento

L'Atto di pignoramento è stato redatto dall'Avv. Tommaso Stanghellini e trascritto in data 10.01.2019 ai n.ri Reg. Gen. 21108 e Reg. part. 14152 (in Atti), a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____)

¹³ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

) per l'importo di Euro 525.859,47 e riferito alla quota di piena proprietà dei beni:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 22, part. 75, sub. 2, cat. A/2, classe 6, p. terreno e primo, consistenza 11,5 vani, rendita pari ad € 1.306,64;
- Foglio 22, part. 75, sub. 3, cat. A/2, classe 5, p. terreno e primo, consistenza 8,5 vani, rendita pari ad € 812,13;
- Foglio 22, part. 75, sub. 4, cat. C/6, classe 3, p. terreno, consistenza 37 mq, rendita pari ad € 154,78;
- Foglio 22, part. 321, sub. 1, cat C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 16 mq, rendita pari ad € 73,60;
- Foglio 22, part. 321, sub. 2, cat. C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 16 mq, rendita pari ad € 78,50;
- Foglio 22, part. 321, sub. 3, cat. C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 19 mq, rendita pari ad € 93,22;
- Foglio 22, part. 321, sub. 4, cat. C/6, classe 4, p. terreno, consistenza 24 mq, rendita pari ad € 117,75;
- Foglio 22, part. 529, cat. C/6, classe 1, p. terreno, consistenza 212 mq, rendita pari ad € 645,99;

Catasto Terreni:

- Foglio 22, p.lla 311, qualità Seminativo Arborato, sup. 9.900 mq, R.D. € 35,79 – R.A. € 25,56;
- Foglio 22, p.lla 313, qualità Seminativo Arborato, sup. 350 mq, R.D. € 1,27 – R.A. € 0,90;
- Foglio 22, p.lla 314, qualità Relitto Stradale¹⁴, sup. 400 mq;
- Foglio 22, p.lla 70, qualità Bosco Ceduo, sup. 5.920 mq, R.D. € 9,17 – R.A. € 1,83;

¹⁴ Di cui alla C.E. n. 2.747 del 18.10.1983 per "spostamento di un tratto della strada vicinale di Strognano"

- Foglio 22, p.lla 71, qualità Seminativo, sup. 2.820 mq, R.D. € 2,91 – R.A. € 2,91;
- Foglio 22, p.lla 72, qualità Seminativo, sup. 2.520 mq, R.D. € 5,21 – R.A. € 4,56;
- Foglio 22, p.lla 73, qualità Seminativo, sup. 5.920 mq, R.D. € 35,16 – R.A. € 22,93;
- Foglio 22, p.lla 290, qualità Seminativo Arborato, sup. 2.550 mq, R.D. € 15,15 – R.A. € 7,90;
- Foglio 22, p.lla 528, qualità Seminativo Arborato, sup. 36.149 mq, R.D. € 130,69 – R.A. € 93,35.

Corrispondenza con il pignoramento

Per quanto accertato dal sottoscritto CTU, gli identificativi catastali indicati nel pignoramento risultano corrispondere con i beni immobili esaminati.

Quesito 3 - Provenienza

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto C.T.U. i beni immobili sono pervenuti all'Esecutato Sig. _____ per la quota di proprietà dell'intero:

- in forza dell'Atto di Acquisto del 27.06.1990 Notaio _____ – rep. 76.920, racc. 7.111, trascritto a Pisa in data 5.07.1990 al n. 6801 (in Allegato 3) dai Sigg.ri _____ e Maria _____, per quanto attiene alle p.lle 72, 73, 74¹⁵, 75, 76¹⁶ del Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi;
- in forza dell'Atto di Acquisto del 27.06.1990 Notaio _____ – rep. 76.921, racc. 7.112, trascritto a Pisa in data 5.07.1990 al n. 6799 (in Allegato 3) dai Sigg.ri _____ e _____, per quanto attiene alle p.lle 70 e 71 del Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi.

Quesito 4 - Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione posto in Comune di Cerreto Guidi, via di Strognano, comprende i beni di seguito indicati:

- n. 2 u.i. per civile abitazione ed una rimessa comprese nel medesimo

¹⁵ La soppressione di detta p.lla ha dato origine alle p.lle 321 e 320 quest'ultima poi soppressa dando origine alle p.lle 528 e 529.

¹⁶ La soppressione di detta p.lla ha dato origine alle p.lle 311, 312 e 313.

fabbricato;

- n. 4 stalle (rimesse) comprese in un unico fabbricato;
- n. 1 stalla (rimessa) nelle immediate vicinanze dei fabbricati sopra menzionati;
- vari appezzamenti di terreno agricolo nelle immediate vicinanze.

Di seguito il sottoscritto C.T.U. procederà ad una breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

§

Identificazione catastale

Abitazione di tipo civile al foglio 22, part. 75¹⁷, sub. 2, ed è censita in categoria A/2, classe 6, p. terreno e primo, consistenza 11,5 vani, rendita pari ad € 1.306,64, via di Strognano n.c. 19; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.IIa 75, sub. 3, F. 22, p.IIa 528, parti comuni, S.S.A. .

Abitazione di tipo civile al foglio 22, part. 75¹⁸, sub. 3, ed è censita in categoria A/2, classe 5, p. terreno e primo, consistenza 8,5 vani, rendita pari ad € 812,13, via di Strognano n.c. 21; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.IIa 75, subb. 2 e 4, F. 22, p.IIa 528, parti comuni, S.S.A. .

Rimessa al foglio 22, part. 75¹⁹, sub. 4, ed è censita in categoria C/6, classe 3, p. terreno, consistenza 37 mq, rendita pari ad € 154,78, via di Strognano n.c. 21; intestata a Sig. _____ nato a _____ il _____, C.F. _____ proprietario per l'intero.

Confini: F. 22, p.IIa 75, sub. 3, F. 22, p.IIa 528²⁰, parti comuni, S.S.A..

¹⁷ Derivante dalla soppressione della p.IIa 74.

¹⁸ Derivante dalla soppressione della p.IIa 74.

¹⁹ Derivante dalla soppressione della p.IIa 74.

²⁰ Derivante dalla soppressione della p.IIa 74.

Le planimetrie catastali relative agli immobili sopra descritti sono conformi allo stato di fatto come osservato nel corso del sopralluogo.

§

Il compendio comprendente le unità immobiliari oggetto del presente procedimento si trova a Nord/Est del Comune di Cerreto Guidi, a pochi minuti dal centro abitato ed in un ambito caratterizzato da vaste aree agricole (si veda l'immagine aerea in copertina dell'Allegato 1); la zona è caratterizzata da edilizia isolata prevalentemente residenziale e di conduzione dei fondi agricoli.

Fabbricato principale

L'edificio è articolato su 2 piani fuori terra ed è destinato a residenza e rimessa agricola (foto n. 1, 2 e 3); ha una struttura portante in muratura, solai in laterocemento e voltine in muratura, copertura a capanna con manto in laterizio con coppi e tegole; il fabbricato ha facciate intonacate e tinteggiate in colori chiari prive di elementi decorativi; le facciate esterne sono in mediocre stato manutentivo.

§

Civile abitazione posta al piano terreno e primo al foglio 22, part. 75²¹, sub. 2 con ingresso posto sul fronte laterale del fabbricato (foto n. 2) che immette in un ampio vano con camino (foto n. 4 e 5) dal quale si accede alla destra al soggiorno doppio con camino (foto n. 6 e 7) ed oltrepassando un modesto disimpegno in posizione frontale all'ingresso, alla grande cucina (foto n. 8); dalle scale di collegamento interne (foto n. 9 e 10) si accede al piano primo quattro camere (foto n. 11-14) una delle quali con balcone (foto n. 15), tre bagni finestrati (foto n. 16, 17 e 18) uno dei quali dotato di vasca, ed un ripostiglio (foto n. 19); tutti gli ambienti al piano terreno hanno accesso diretto al resede a comune tenuto a giardino (foto n. 2 e 3).

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

L'appartamento ha il pavimento in mattonelle in cotto al piano terreno ed in parquet al piano primo. La cucina in muratura è dotata di piccolo caminetto e

²¹ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

rivestimento in mattonelle di ceramica. I bagni presentano a parete un rivestimento ed un pavimento di mattonelle di ceramica, sono dotati di tutti gli apparecchi igienici oltre ad una vasca in uno di essi.

- Affissi ed infissi:

Le porte dell'unità immobiliare sono in legno, le finestre sono in legno con vetrocamera dotate di persiane.

- Impianti:

L'impianto elettrico interno all'appartamento è sottotraccia e dotato di salvavita. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile e del gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a parete posta sul balcone al piano primo e radiatori in ghisa.

L'impiantistica idraulica (rubinetteria) risulta di tipologia ordinaria e lo stesso si può dire per la dotazione di sanitari in vitreous china.

- Stato di manutenzione e conservazione:

Buono.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ- UNITA' IMMOBILIARE:- FG. 22, part. 75, sub. 2

N.B. I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 2,70 al piano terreno e di 2,66 al piano primo, superficie lorda comprensiva dei muri di mq. 253,28.

NB. Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.

Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 253,28 + mq 4.79 = mq 255,00 (arr.).

Calcolo superficie virtuale

Superficie accessoria:

balcone $4.79,00 \times 0,30 =$

mq 1,44

Civile abitazione posta al piano terreno e primo al foglio 22, part. 75²², sub. 3 con ingresso posto sul fronte laterale del fabbricato (foto n. 3) che immette in un modesto disimpegno (foto n. 26) alla sinistra del quale si trovano due vani uno dei quali con camino in muratura ed un servizio igienico con areazione diretta (foto n. 20-22), ed alla destra del disimpegno due vani adibiti a cantina (foto n. 23-25); dal disimpegno di ingresso si diparte una rampa di scale che collega con il piano primo articolato in quattro vani oltre servizio igienico (foto n. 27-30); tutti gli ambienti al piano terreno hanno accesso diretto al resede a comune tenuto a giardino (foto n. 2 e 3).

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

L'appartamento ha il pavimento in mattonelle in cotto negli ambienti residenziali al piano terreno ed in mattonelle di ceramica e graniglia al piano primo; gli ambienti destinati a cantina sono pavimentati in battuto di cemento. I bagni presentano a parete un rivestimento ed un pavimento di mattonelle di ceramica.

- Affissi ed infissi:

Le porte dell'unità immobiliare sono in legno tamburato, le finestre sono in legno dotate di persiane e necessitano di revisione.

- Impianti:

L'impianto elettrico interno all'appartamento è in parte sottotraccia. Sono presenti: l'impianto idrico di adduzione acqua potabile, non è presente l'impianto di riscaldamento.

- Stato di manutenzione e conservazione:

Pessimo in forza dello stato di abbandono di tutti i locali; si notano carenze gravi degli intonaci nei vani e nelle cantine.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITÀ' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO - come da sopralluogo e rilievo in situ - UNITA' IMMOBILIARE: FG. 22, part. 75, sub. 3

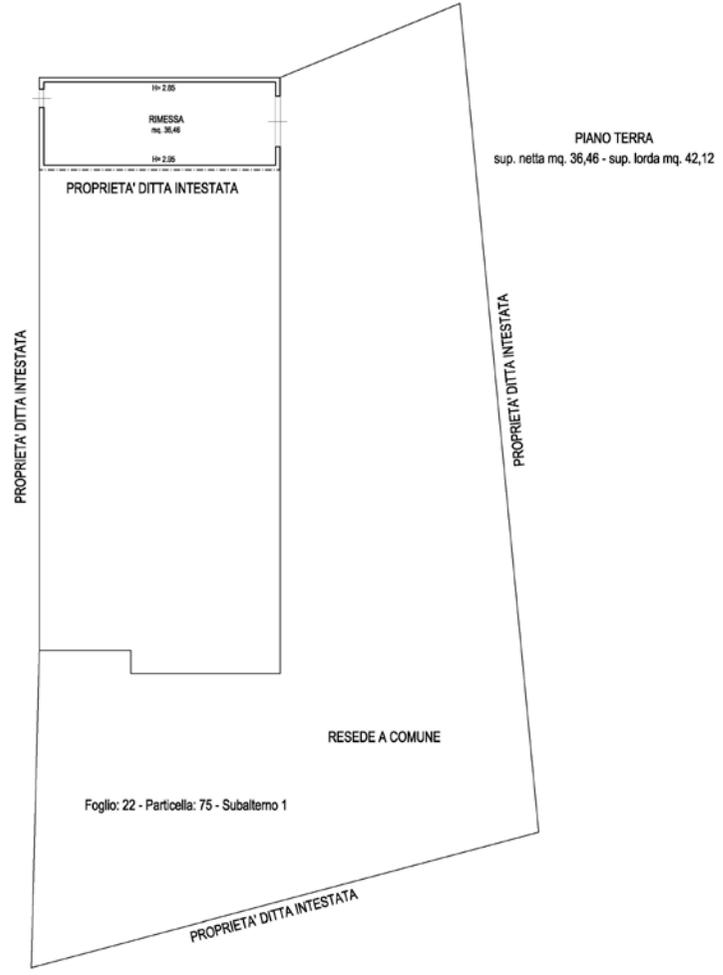
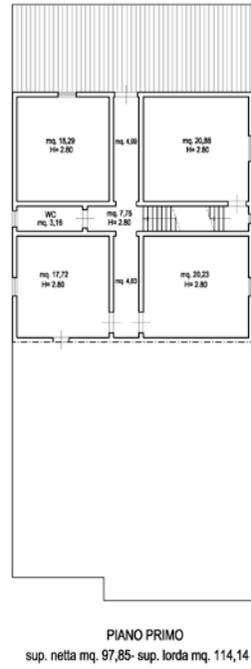
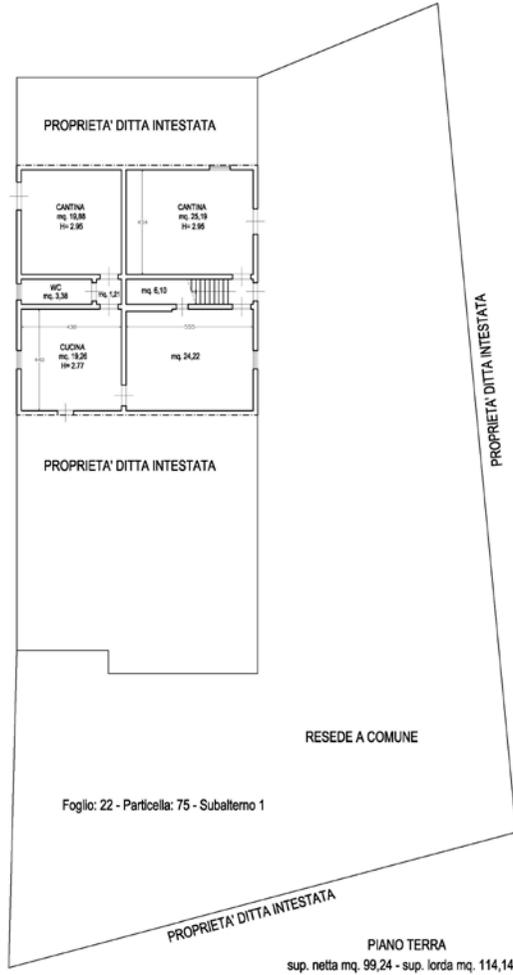
²² Derivante dalla soppressione della p.la 74.

N.B. I dati metrici riportati verranno di seguito virtualizzati tramite rapporto di riduzione e conguaglio a superficie utile abitabile per avere un parametro metrico omogeneo nella determinazione del valore dell'unità immobiliare.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 2,77 negli ambienti al piano terreno destinati a residenza e di mt. 2,95 nelle cantine al piano terreno, di mt. 2,80 al piano primo, superficie lorda comprensiva dei muri (arrotondata ai fini della stima) di mq. 228,00. NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 228,00.

ESECUZIONE IMM. RG 553/18 - RILEVO DELLO STATO ATTUALE
 VIA DI STROGNANO N°2 1, P.T. e 1° - CERRETO GUIDI
 Foglio: 22 - Particella: 75 - Subalterno 3 e Subalterno 4



APPARTAMENTO P.T. E P.1° RIMESSA PIANO TERRA	PIANTA (Rapp. 1:100)	TAV. 2
---	-------------------------	-----------

Data: Febbraio 2020

Arch. Stefano Bausi
 Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Rimessa posta al piano terreno di cui al foglio 22, part. 75²³, sub. 4 con ingresso posto sul fronte laterale del fabbricato principale (foto n. 1 e 3) che immette in un unico vano destinato a rimessa magazzino (foto n. 31) con accesso diretto al resede a comune tenuto a giardino (foto n. 2 e 3).

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

La rimessa ha il pavimento in battuto di cemento; le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

- Affissi ed infissi:

La rimessa è dotata di infisso in metallo basculante.

- Impianti:

L'impianto elettrico è posto in cavi all'esterno delle murature.

- Stato di manutenzione e conservazione:

Normale in forza della destinazione d'uso.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ- UNITA' IMMOBILIARE:- FG. 22, part. 75, sub. 4

La rimessa ha altezza interna di mt. 2,85-2,95, superficie lorda comprensiva dei muri (arrotondata ai fini della stima) di mq. 42,00. NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato – si veda il rilievo nella tav. n. 2 nella pagina precedente.*

Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 42,00.

Fabbricato secondario

L'edificio ad un piano fuori terra è destinato interamente a rimesse agricola (foto n. 32); ha una struttura portante in muratura, copertura ad una falda con struttura metallica e con manto in lamiera.

§

²³ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

Rimesse di cui al foglio 22, part. 321²⁴, subb. 1, 2, 3 e 4 tutte con ingresso posto sul fronte laterale del medesimo modesto fabbricato (foto n. 32) e composte ciascuna da un unico vano (foto. n. 33-37).

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

Le rimesse hanno il pavimento in battuto di cemento; le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

- Affissi ed infissi:

Le rimesse sono dotata di precari infissi in metallo.

- Impianti:

L'impianto elettrico è posto in cavi all'esterno delle murature.

- Stato di manutenzione e conservazione:

Pessimo.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ- UNITA' IMMOBILIARE:- FG. 22, part. 321, sub. 1, 2, 3 e 4

Le rimesse hanno altezza interna di mt. 2,50-3,00, superficie lorda comprensiva dei muri (arrotondata ai fini della stima) complessiva mq. 85,00. NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

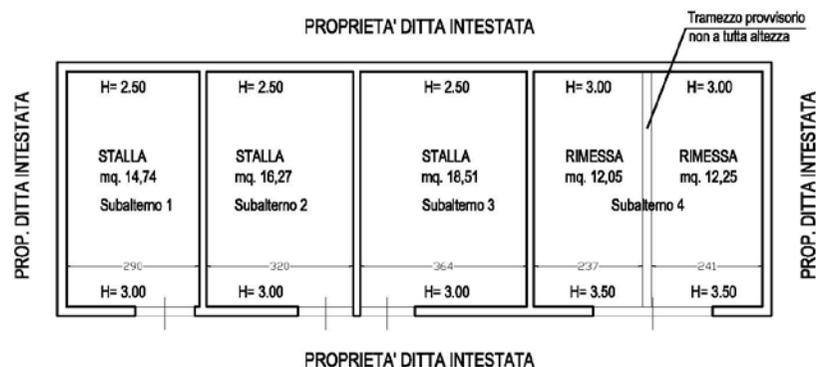
Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 85,00.

²⁴ Derivante dalla soppressione della p.lla 74.

ESECUZIONE IMM. RG 553/18 - RILEVO DELLO STATO ATTUALE

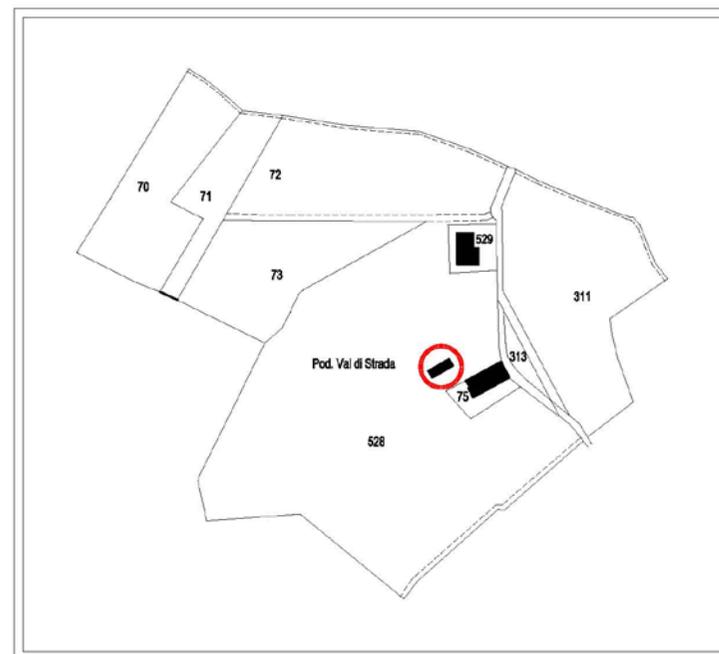
VIA DI STROGNANO s.n.c P.T. - CERRETO GUIDI

Foglio: 22 - Particella: 321 - Subalterni 1-2-3-4



PIANO TERRA
sup. tot netta mq. 73,82 - sup. tot lorda mq. 85,42

ESTRATTO DI MAPPA



STALLA E RIMESSA PIANO TERRA	PIANTA (Rapp. 1:100)	TAV. 4
---------------------------------	-------------------------	-----------

Data: Febbraio 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

Stalla

L'edificio ad un piano fuori terra è destinato interamente a rimessa agricola (foto n. 38); ha una struttura portante in telaio in c.a., copertura a capanna con struttura in laterocemento e con manto in laterizio, facciate in laterizio facciavista; sui fronti laterali del fabbricato sono posti due box ed un piccolo loggiato; la stalla è dotata di resede esclusivo tenuto a prato.

§

Stalla al piano terreno di cui al foglio 22, part. 529 con ingressi posti sui fronti opposti del fabbricato (foto n. 39-41) e composta da un unico vano (foto. n. 42).

Caratteristiche intrinseche:

- Pavimenti e rivestimenti:

La stalla ha pavimento in battuto di cemento; le pareti sono intonacate e non tinteggiate.

- Affissi ed infissi:

La stalla è dotata di portoni infissi d'ingresso in metallo e precarie sistemazioni per le aperture a nastro al sotto della gronda.

- Impianti:

L'impianto elettrico è posto in canalette esterne delle murature.

- Stato di manutenzione e conservazione:

Buono.

§

ANALISI DESCRITTIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL PROVVEDIMENTO- come da sopralluogo e rilievo in situ- UNITA' IMMOBILIARE:- FG. 22, part. 529

La stalla ha altezza interna di mt. 3,50-4,90, superficie lorda comprensiva dei muri (arrotondata ai fini della stima) mq. 230,00 complessiva (comprensiva della superficie dei box e del loggiato). NB. *Le misure sopra riportate sono il risultato del rilievo metrico effettuato di seguito riportato.*

Superficie commerciale (ai sensi del DPR 138/98) mq 230,00.

ESECUZIONE IMM. RG 553/18 - RILEVO DELLO STATO ATTUALE

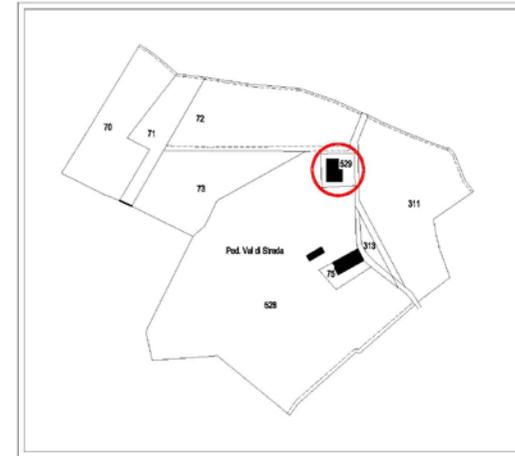
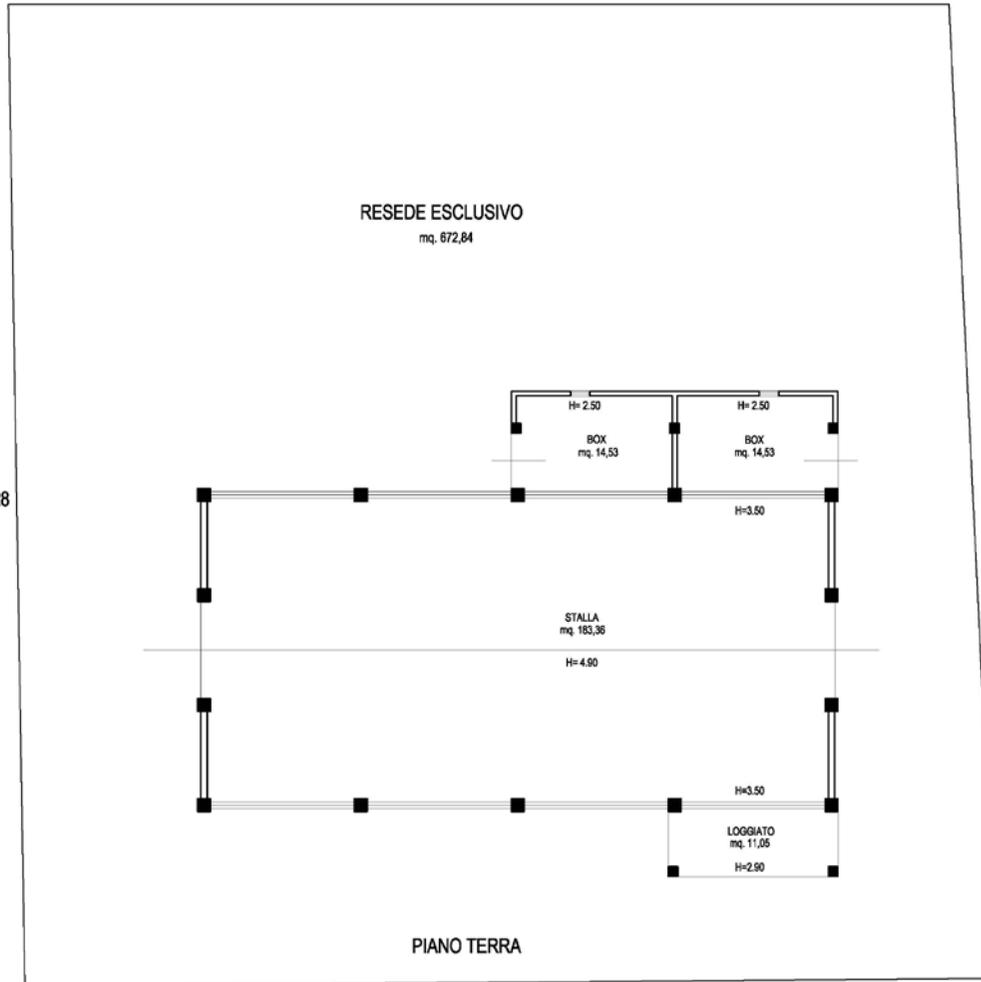
VIA DI STROGNANO s.n.c - CERRETO GUIDI

Foglio: 22 - Particella: 529

Proprietario: Del Sordo

STRADA VICINALE PER TOIANO

ESTRATTO DI MAPPA



MAPP. 528

PIANO TERRA
sup. netta mq. 212,42 - sup. lorda mq. 230,60

STALLA P.T.	PIANTA (Rapp. 1:100)	TAV. 3
-------------	-------------------------	-----------

Data: Febbraio 2020

Arch. Stefano Bausi
Via dei Serragli n°133, Firenze - arch.stefanobausi@gmail.com

MAPP. 528

Terreni agricoli

Il compendio immobiliare comprende vari appezzamenti di terreno agricolo posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati sopra descritti di giacitura sostanzialmente piana; i terreni risultano per la maggior parte incolti a meno di alcune porzioni tenute ad oliveto ed a vigneto entrambi non in produzione e non certificati (foto n. 43-46).

I terreni di superficie complessiva pari ad 66.529,00 mq hanno le qualità e l'identificazione catastale di seguito riportata:

- Foglio 22, p.lla 311, qualità Seminativo Arborato, sup. 9.900 mq, R.D. € 35,79 – R.A. € 25,56;
- Foglio 22, p.lla 313, qualità Seminativo Arborato, sup. 350 mq, R.D. € 1,27 – R.A. € 0,90;
- Foglio 22, p.lla 314, qualità Relitto Stradale, sup. 400 mq;
- Foglio 22, p.lla 70, qualità Bosco Ceduo, sup. 5.920 mq, R.D. € 9,17 – R.A. € 1,83;
- Foglio 22, p.lla 71, qualità Seminativo, sup. 2.820 mq, R.D. € 2,91 – R.A. € 2,91;
- Foglio 22, p.lla 72, qualità Seminativo, sup. 2.520 mq, R.D. € 5,21 – R.A. € 4,56;
- Foglio 22, p.lla 73, qualità Seminativo, sup. 5.920 mq, R.D. € 35,16 – R.A. € 22,93;
- Foglio 22, p.lla 290, qualità Seminativo Arborato, sup. 2.550 mq, R.D. € 15,15 – R.A. € 7,90;
- Foglio 22, p.lla 528, qualità Seminativo Arborato, sup. 36.149 mq, R.D. € 130,69 – R.A. € 93,35.

§

Come si desume dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Cerreto Guidi, il vigente Regolamento Urbanistico inserisce il compendio immobiliare oggetto di pignoramento come segue:

- F. 22, p.lle 311, 313 e 314 nel Subsistema del territorio aperto – Pianura a struttura agricola dominante (Ea2) di cui all'art. 7 delle N.G.R.U.;
- F. 22, p.lle 70, 71, 72, 73, 75, 290, 321, 528, 529 nel Subsistema del territorio

aperto – Collina a struttura agricola dominante (Eb2) di cui all'art. 9 delle N.G.R.U..

Il vigente Piano operativo inserisce il compendio immobiliare oggetto di pignoramento come segue:

- F. 22, p.lle 311, 313 e 314 nel Sistema della pianura a struttura agricola dominante di cui all'art. 84 delle N.T.A.;
- F. 22, p.lle 70, 71, 72, 73, 75, 290, 321, 528, 529 nel Sistema della collina a struttura agricola dominante – Subsistema dell'Area agricola a vocazione vitivinicola di cui all'art. 84 delle N.T.A. ; piccola porzione delle p.lle 528 e 529 ricade nel sistema della pianura a struttura agricola dominante di cui all'art. 84 delle N.T.A. .

Quesito 5 -Accertamento sullo stato del possesso

Il Sig. Enrico Del Sordo ha dato il compendio immobiliare in comodato d'uso per le attività agricole previste dall'art. 2135 c.c. alla figlia Sig.ra . Il contratto di comodato stipulato in data 10.03.1993 (in Allegato 3) è stato registrato ad Empoli il 15.03.1993 al n. 757 ed ha durata di 5 anni ed è tacitamente rinnovabile per altro 2 anni e di seguito altri due.

In data 15.12.2008 con Atto Notaio (rep. 14.538, racc. 2.859, in Allegato 3) il Sig. ha dato il compendio immobiliare in affitto alla figlia Sig.ra ; il contratto d'affitto è stato registrato ad Empoli il 18.12.2008 al n. 10.220 e trascritto in data 22.12.2008 al n. Reg. part. 17.067 e viene indicata la durata di 10 anni e viene richiamata la Norma in materia di affitti agrari (art. 7 del Contratto); il canone annuale è stabilito in € 3.600,00.

Alla data del sopralluogo è risultato che gli immobili risultano occupati dalla Sig.ra , ai fini della stima gli immobili verranno quindi considerati occupati salvo diversa valutazione del G.E. .

Quesito 6 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

(che resteranno a carico dell'acquirente)

Per quanto a risulta al sottoscritto C.T.U. non risultano gravami sul bene che

resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 7 - Verifica dell'esistenza di formalità gravanti sui beni

(che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente)

Dalla ricerca espletata dal sottoscritto C.T.U. nel ventennio anteriore emergono le seguenti formalità gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento:

Fabbricato principale - F. 22, p.IIa 75, subb. 2, 3 e 4

- Trascrizione (in Atti) derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Reg. gen. n. 22181, Reg. part. n. 16413 del 3.11.2003, a favore del Comune di Cerreto Guidi, contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.IIe 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320²⁵, 314, 290, e relativa al vicolo di destinazione d'uso agricolo delle costruzioni esistenti per almeno 20 anni ed al vincolo di non alienazione separata dalle nuove costruzioni dal fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
a tale riguardo ritiene il sottoscritto C.T.U. che tale gravame non debba essere considerato vincolante ai fini della formulazione della stima e della formazione dei lotti da porre in vendita a mezzo di asta;
- Iscrizione (in Allegato 3) derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. gen. n. 3463, Reg. part. n. 489 del 5.02.2003, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.IIe 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320²⁶, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4; comunicazione n. 254 del 19.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2.01.2009; cancellazione totale eseguita in data 9.02.2009;

²⁵ La soppressione della p.IIa ha dato origine alle p.IIe 528 e 529.

²⁶ La soppressione della p.IIa ha dato origine alle p.IIe 528 e 529.

- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. gen. n. 26532, Reg. part. n. 5514 del 9.12.2008, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 314, 320, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto notarile pubblico – locazione ultranovenale, Reg. gen. n. 27742, Reg. part. n. 17067 del 22.12.2008, a favore della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 314, 320, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4;
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 10842, Reg. part. n. 1596 del 11.07.2012, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 11557, Reg. part. n. 1763 del 31.0.2014, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili, Reg. gen. n. 21108, Reg. part. n. 14152 del 23.11.2018, a favore di _____

con sede a (C.F.), contro il Sig. nato a il (C.F.), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290.

Fabbricato secondario - F. 22, p.la 321, subb. 1, 2, 3 e 4

- Iscrizione (in Allegato 3) derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. gen. n. 3463, Reg. part. n. 489 del 5.02.2003, a favore di con sede a (C.F.), contro il Sig. nato a il (C.F.), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320²⁷, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4; comunicazione n. 254 del 19.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2.01.2009; cancellazione totale eseguita in data 9.02.2009;
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. gen. n. 26532, Reg. part. n. 5514 del 9.12.2008, a favore di con sede a (C.F.), contro il Sig. nato a il (C.F.), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 314, 320, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto notarile pubblico – locazione ultranovenale, Reg. gen. n. 27742, Reg. part. n. 17067 del 22.12.2008, a favore della Sig.ra nata a il (C.F.), contro il Sig. nato a il (C.F.), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22

²⁷ La soppressione della p.la ha dato origine alle p.lle 528 e 529.

del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 314, 320, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4;

- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 10842, Reg. part. n. 1596 del 11.07.2012, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 11557, Reg. part. n. 1763 del 31.0.2014, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili, Reg. gen. n. 21108, Reg. part. n. 14152 del 23.11.2018, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290.

Stalla - F. 22, p.lla 529

- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 10842, Reg. part. n. 1596 del 11.07.2012, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto

Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;

- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 11557, Reg. part. n. 1763 del 31.0.2014, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili, Reg. gen. n. 21108, Reg. part. n. 14152 del 23.11.2018, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290.

Terreni agricoli – F. 22, p.lla 70 – 71 – 72 – 73 – 290 – 311 – 313 – 314

- Trascrizione (in Atti) derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Reg. gen. n. 22181, Reg. part. n. 16413 del 3.11.2003, a favore del Comune di Cerreto Guidi, contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320²⁸, 314, 290, e relativa al vicolo di destinazione d'uso agricolo delle costruzioni esistenti per almeno 20 anni ed al vincolo di non alienazione separata dalle nuove costruzioni dal fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- Iscrizione (in Allegato 3) derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. gen. n. 3463, Reg. part. n. 489 del 5.02.2003, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____

²⁸ La soppressione della p.lla ha dato origine alle p.lle 528 e 529.

(C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320²⁹, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4; comunicazione n. 254 del 19.01.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 2.01.2009; cancellazione totale eseguita in data 9.02.2009;

- Trascrizione (in Atti) derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Reg. gen. n. 22181, Reg. part. n. 16413 del 3.11.2003, a favore del Comune di Cerreto Guidi, contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320³⁰, 314, 290, e relativa al vicolo di destinazione d'uso agricolo delle costruzioni esistenti per almeno 20 anni ed al vincolo di non alienazione separata dalle nuove costruzioni dal fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. gen. n. 26532, Reg. part. n. 5514 del 9.12.2008, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 314, 320, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto notarile pubblico – locazione ultranovenale, Reg. gen. n. 27742, Reg. part. n. 17067 del 22.12.2008, a favore della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 314, 320, 290, 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4;

²⁹ La soppressione della p.lla ha dato origine alle p.lle 528 e 529.

³⁰ La soppressione della p.lla ha dato origine alle p.lle 528 e 529.

- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 10842, Reg. part. n. 1596 del 11.07.2012, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 11557, Reg. part. n. 1763 del 31.0.2014, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili, Reg. gen. n. 21108, Reg. part. n. 14152 del 23.11.2018, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290.

Terreni agricoli – F. 22, p.lla 528

- Trascrizione (in Atti) derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Reg. gen. n. 22181, Reg. part. n. 16413 del 3.11.2003, a favore del Comune di Cerreto Guidi, contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320³¹, 314, 290, e relativa al vicolo di destinazione d'uso agricolo delle costruzioni esistenti per

³¹ La soppressione della p.lla ha dato origine alle p.lle 528 e 529.

almeno 20 anni ed al vincolo di non alienazione separata dalle nuove costruzioni dal fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;

- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 10842, Reg. part. n. 1596 del 11.07.2012, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Iscrizione (in Atti) derivante da Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo, Reg. gen. n. 11557, Reg. part. n. 1763 del 31.0.2014, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. Enrico Del Sordo nato a Empoli il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290;
- Trascrizione (in Atti) derivante da Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili, Reg. gen. n. 21108, Reg. part. n. 14152 del 23.11.2018, a favore di _____ con sede a _____ (C.F. _____), contro il Sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà di 1/1, gravante sui beni Foglio 22 del Comune di Cerreto Guidi, p.lle 75 – subb. 2, 3 e 4, 321 – subb. 1, 2, 3 e 4, 529, 311, 313, 314, 70, 71, 528, 72, 73, 290.

Quesito 8 – Spese di gestione e debiti condominiali

Riferisce il sottoscritto C.T.U. che non sussiste Condominio.

Quesito 9 - Situazione urbanistica e amministrativa

Dalle ricerche espletate dal sottoscritto C.T.U. emerge quanto segue:

Fabbricato principale

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari di cui al F. 22, p.la 75, subb. 2, 3 e 4 è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; successivamente è stato

oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- C.E. n. 899 del 2.12.1982 per *"ampliare e ristrutturare il fabbricato rurale di abitazione"*; al fine di ottenere la C.E. il Sig. _____ in data 1.10.1982 stipulava con il Comune di Cerreto Guidi una Convenzione ex art. 5, co. 2, L.R. n. 10 del 19.02.1979 (trascritta al Reg. gen. n. 22181, Reg. part. n. 16413 del 3.11.2003, in Allegato 3) riferita alle p.lle 70, 71, 72, 73, 311, 313, 320³², 314, 290 del F. 22, e relativa al vicolo di destinazione d'uso agricolo delle costruzioni esistenti per almeno 20 anni ed al vincolo di non alienazione separata dalle nuove costruzioni dal fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 138 del 5.09.1997;
- A.E. ex art. 26 L. 47/85 del 16.10.1990;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 183/SAN del 7.09.2012 per *"cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli a civile abitazione"*.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dall'esame della documentazione ad esso riferita:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari possono dirsi conformi;
- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia le unità immobiliari risultano conformi.

Fabbricato secondario

Il fabbricato comprendente le unità immobiliari di cui al F. 22, p.lla 321, subb. 1, 2, 3 e 4 è stato edificato in data anteriore al 1.10.1983; successivamente è stato oggetto della C.E. in Sanatoria n. 138/97 del 5.09.1997 per *"costruzione di annessi civili"*.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dall'esame della documentazione ad esso riferita:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia le unità immobiliari possono dirsi conformi;

³² La soppressione della p.lla ha dato origine alle p.lle 528 e 529.

- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia le unità immobiliari risultano conformi.

Stalla

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare di cui al F. 22, p.lla 529 è stato edificato in forza della C.E. n. 120 del 6.11.2003.

Espone dunque il sottoscritto C.T.U. che dall'esame della documentazione ad essa riferita:

- per quanto attiene alla situazione urbanistica-edilizia l'unità immobiliare può dirsi conforme;

- per quanto attiene alla rappresentazione catastale, edilizia l'unità immobiliare può dirsi conforme.

Quesito 10 - Stima

Criteri di valutazione

Riteniamo utile ed opportuno esporre brevemente i criteri generali che hanno portato alla stima del bene in questione.

In generale per la stima di un bene ci avvaliamo del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona risalenti all'epoca in esame e della consultazione dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio o del Nomisma (quando è possibile). In relazione ai criteri di stima del bene si precisa e si ribadiscono alcuni concetti fondamentali. Il vero prezzo di un immobile è solo quello che viene corrisposto nel momento della compravendita al termine di una trattativa. La stima del valore indica in ogni caso elementi soggettivi, e per quanto la scienza dell'estimo tenti di essere esatta essa può giungere al massimo a determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, infatti qualunque algoritmo o formula implica l'immissione di dati ed elementi soggettivi. Qualsiasi fonte andiamo a consultare: operatori del settore, stampa commerciale, osservatori nazionali, riviste specializzate non rappresentano dei valori assoluti; infatti ciascuna di queste fonti nasce per larga parte da valutazioni di ordine soggettivo e viene poi anche interpretata in modo soggettivo. Qualunque formula venga adottata, questa implica una componente soggettiva, nel calcolo in base alla rendita, il saggio di capitalizzazione è determinante ed anche un decimo di punto percentuale che

può sembrare insignificante può rappresentare una differenza di varie migliaia di euro, così come nel calcolo della superficie virtuale, l'applicazione di un coefficiente invece di un altro può comportare differenze notevoli di valore. Pertanto in pratica riteniamo che il compito del CTU , ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori del settore,osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buonsenso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

La stima è riferita alla situazione alla data del sopralluogo, e valida per un ragionevole periodo di tempo valutabile, vista la situazione attuale in circa un semestre, ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in tempi recenti.

Per quanto riguarda gli immobili compresi nel compendio pignorato sono stati tenuti in conto i seguenti fattori:

Dimensione e pezzatura; dotazioni del bene; ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare del bene; affacci e confini; anno di costruzione; stato di conservazione e manutenzione; destinazioni d'uso attuali ed eventuali; situazione amministrativo-urbanistica; collegamenti e accessi; stato di fatto e di diritto del bene, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; disponibilità del bene;

Viene considerata infine la potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante. Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che di volta in volta, tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime operate dallo scrivente tengono pertanto conto di tutti questi fattori (rapportati chiaramente alla situazione esaminata) per poi giungere

a conclusioni adattabili solo al bene in oggetto.

La stima che segue è da considerarsi a corpo e non a misura. Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Stima

Premesso che il prezzo di un bene è l'espressione dello scambio, come punto di incontro fra domanda ed offerta, evidenzio che il settore residenziale, soprattutto in Toscana, è da molti anni in crisi ed in particolare negli ultimi anni la domanda di immobile ad uso abitativo si è via via contratta, con l'effetto di un notevole ridimensionamento dei prezzi di mercato.

Dalla mia ricerca di mercato eseguita nel Comune di Cerreto Guidi, è emerso che le abitazioni hanno un prezzo a mq. che varia, in funzione delle dimensioni e della tipologia costruttiva, come di seguito indicato (fonte OMI, 2° semestre 2019):

- in zona extraurbana per abitazioni civili in stato conservativo normale da €/mq 1.000,00 ad €/mq 1.500,00;
- in zona extraurbana per villini e ville in stato conservativo normale da €/mq 1.400,00 ad €/mq 2.000,00;
- in zona suburbana per box in stato conservativo normale da €/mq 500,00 ad €/mq 700,00;
- in zona suburbana per laboratori in stato conservativo normale da €/mq 400,00 ad €/mq 750,00.

Per quanto attiene poi ai terreni agricoli si riportano di seguito i Valori agricoli medi riferiti alla Regione Agraria n. 9³³ – Dati del Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 7.03.2017 (B.U.R.T. n. 12 del 20.03.2017)

• Bosco Ceduo	€/mq	0,3661
• Seminativo	€/Ha	1,9783
• Seminativo Arborato	€/Ha	1,5282

³³ Comuni di: Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio.

§

La ricerca è stata altresì estesa all'effettivo mercato di compravendita di immobili simili per caratteristiche, tipologia, dimensioni e posizione, risultando per la medesima zona gli annunci riportati di seguito (a solo titolo d'esempio):

- <https://www.casa.it/rustico-casale/vendita/firenze/cerreto-guidi-campagna-cerreto-guidi-120mq-35193647/>

"Cerreto Guidi campagna, in bellissima zona collinare e verde, con meravigliosa vista panoramica, porzione angolare di colonica libera su 3 lati, di circa mq 120 oltre ampio giardino di proprietà esclusiva, composta da: ampio soggiorno, cucina, 2/3 bagni, 2 camere matrimoniali, cabina guardaroba oltre ripostigli. Attualmente l'immobile è da rifinire internamente", mq 120,00 richiesta € 150.000,00;

- <https://www.casa.it/rustico-casale/vendita/firenze/via-piave-80-a-cerreto-guidi-139mq-38996931/>

"Cerreto Guidi Via Piave 80/A, prima campagna immersa nei vigneti tipici delle colline cerretesi, proponiamo in vendita colonica libera sui tre lati. L'unità immobiliare è composta da ingresso cucina abitabile, soggiorno, cantina, ripostiglio e vetusto forno tipico delle costruzioni dell'epoca. Piano primo due matrimoniali, camera singola con servizio dedicato. Fanno parte altresì della proprietà due annessi uno sul fronte e l'altro sul retro del fabbricato da trasformarsi in eventuale dependance. A corredo ampio terreno agricolo di circa un ettaro attaccato all'unità principale. Il fabbricato si presenta da ristrutturare, con ottime potenzialità per realizzare un'abitazione singola di pregio", mq 139,00 richiesta € 113.000,00;

- <https://www.casa.it/rustico-casale/vendita/firenze/via-trieste-41-cerreto-guidi-375mq-38379183/>

"casa colonica da ristrutturare. Libera su tre lati, si sviluppa su due piani per una superficie utile complessiva di 376 mq . E' corredata di un resede esclusivo su due lati di 6775 mq ", mq 375 richiesta € 160.000,00;

- <https://www.immobiliare.it/annunci/40372107/>

"frazione Lazzeretto, vendesi fienile completamente indipendente con mq 500 di resede, giardino e parcheggio, composto al piano terreno da cucina-soggiorno aperto con camino, bagno-wc, ripostiglio, porticato di mq 10 circa e loggia di mq 8, al piano primo da camera matrimoniale, camera media, studio e bagno-wc. Immobile nuovo con rifiniture di pregio, solai in legno e mezzane, riscaldamento con pavimenti radianti, predisposizione condizionatore, pannelli solari, oltre a grande locale accessorio di mq 60 al grezzo posto al piano seminterrato", mq 130, richiesta € 365.000,00;

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì preso in esame gli immobili attualmente in vendita all'asta reperendo il seguente:

- <https://www.immobiliare.it/annunci/79810569/>

"via Francesca sud 69, Cerreto Guidi (FI) uso civile abitazione di ca 83 mq interni oltre 34 di accessori , disposta su due livelli e composta da cucina, ampio locale oltre ripostigli al piano terreno e due stanze oltre wc al primo piano e resede esterno di 730 mq", mq 109, base d'asta € 26.438,00.

§

Per valutare gli immobili ho inoltre tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro stato di manutenzione; anche sulla base della ricerca di annunci di mercato con il procedimento sintetico ho determinato il valore del compendio immobiliare in oggetto, per comparazione con i prezzi medi attuali di altri immobili simili.

Laddove vi fossero indicazioni della superficie dei beni queste devono essere intese solo come indicative dell'ordine di grandezza della valutazione, ma, ripetiamo, la stima è da intendersi "a corpo" e non "a misura".

Infine per quanto attiene ai terreni agricoli è stata tenuta presente l'analisi delle condizioni intrinseche³⁴ ed estrinseche³⁵ dei terreni stessi.

Stima a valore di mercato

Fabbricato principale

Abitazione di tipo civile al foglio 22 part. 75, sub. 2, cat. A/2 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (buono), si indica il valore di stima unitario in €/mq 1.200,00 comprensivo del valore del resede a comune, ottenendo il valore di

³⁴ fertilità agronomica; viabilità e accesso; regimazione idraulica; fabbricati, loro destinazione e potenzialità agricola od extragricola (agrituristica o per seconda residenza), consistenza, stato di manutenzione; idoneità alla meccanizzazione; ottimalità dell'ampiezza; caratteri del microclima, servitù.

³⁵ possibilità di migliore destinazione (agriturismo, promozione dei settori viticolo o oleario, etc.); avviamento commerciale in atto; le esternalità negative (ad esempio, rottura del paesaggio, immissione di rumori molesti), etc.

stima pari ad € 300.000,00 (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura); applicando una riduzione nella misura percentuale del 30% in forza delle condizioni di occupazione si ottiene il valore di stima di € 210.000,00.

Abitazione di tipo civile al foglio 22 part. 75, sub. 3, cat. A/2 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (pessimo), si indica il valore di stima unitario in €/mq 700,00 comprensivo del valore del resede a comune ,ottenendo il valore di stima pari ad € 160.000,00 (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura); applicando una riduzione nella misura percentuale del 30% in forza delle condizioni di occupazione si ottiene il valore di stima di € 112.000,00.

Rimessa al foglio 22, part. 75, sub. 4, cat. C/6 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (ordinario), si indica il valore di stima unitario in €/mq 500,00 comprensivo del valore del resede a comune, ottenendo il valore di stima pari ad € 20.000,00 (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura); applicando il coefficiente riduttivo di 0,30 in forza delle condizioni di occupazione si ottiene il valore di stima di € 14.000,00.

Fabbricato secondario

Rimesse al foglio 22, part. 321, subb. 1, 2, 3 e 4, cat. C/6 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (pessimo) e ritenendo opportuno stimare nel loro complesso le varie unità immobiliari di cui è composto il fabbricato, si indica il valore di stima unitario in €/mq 300,00 ottenendo il valore di stima pari ad €

25.000,00 (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura); applicando una riduzione nella misura percentuale del 30% in forza delle condizioni di occupazione si ottiene il valore di stima di € **17.500,00**.

Stalla

Stalla al foglio 22, part. 529, cat. C/6 – Rimandando per la descrizione fisica dell'unità immobiliare oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle sue caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari già specificati, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo (buono), si indica il valore di stima unitario in €/mq 750,00 comprensivo del valore del resede esclusivo, ottenendo il valore di stima pari ad € **172.000,00** (la stima deve comunque essere intesa a corpo e non a misura).

Terreni agricoli

Terreni agricoli al foglio 22, p.lle. Come già esposto gli appezzamenti di terreno agricolo si compongono delle seguenti qualità di coltivazione e consistenza:

• Bosco Ceduo..... mq	5.920,00
• Seminativo..... mq	11.260,00
• Seminativo Arborato mq	<u>48.949,00</u>
TOTALE..... mq	66.129,00

Risulta altresì compreso nel compendio immobiliare la p.lla 314 del F. 22, costituita da un Relitto Stradale di consistenza pari a mq 400; ritiene il sottoscritto C.T.U. che il valore di stima di detto bene sia irrilevante ai fini della formulazione complessiva del valore del compendio.

Sulla base di quanto osservato nel corso dei sopralluoghi e delle considerazioni espresse nel precedente paragrafo anche con riferimento ai Valori Agricoli Medi oltre che le informazioni assunte dallo scrivente nell'attuale mercato immobiliare, si indica il valore complessivo di € 90.000,00 (che deve intendersi a corpo e non a misura e che viene arrotondato ai fini della stima); applicando il coefficiente riduttivo di 0,30 in forza delle condizioni di occupazione si ottiene il valore di stima di € **63.000,00**.

Quesito 11 - Prezzo a base d'asta

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10, considerando l'andamento del mercato immobiliare e la commerciabilità dei beni immobili con il conseguente inserimento in una fascia di mercato ampia, tenendo conto dei meccanismi d'asta, il sottoscritto C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% del valore di stima espresso, individuando pertanto il valore da porre a base d'asta come di seguito indicato:

• Abitazione di tipo civile al foglio 22 part. 75, sub. 2, cat. A/2	€	210.000,00
Totale a base d'asta	€	189.000,00
• Abitazione di tipo civile al foglio 22 part. 75, sub. 3, cat. A/2	€	112.000,00
Totale a base d'asta	€	100.800,00
• Rimessa al foglio 22 part. 75, sub. 4, cat. C/6.....	€	14.000,00
Totale a base d'asta	€	12.600,00
• Rimesse al foglio 22 part. 321, subb.1, 2, 3 e 4, cat. C/6.....	€	17.500,00
Totale a base d'asta	€	15.750,00
• Stalla al foglio 22 part. 529, cat. C/6.....	€	172.000,00
Totale a base d'asta	€	154.800,00
• Terreno , F. 22, p.lla 314, Relitto stradale, consistenza mq 400	€	0,00
Totale a base d'asta	€	0,00
• Terreni agricoli al F. 22, p.lla 70, Bosco Ceduo, mq 5.920 – p.lla 71, Seminativo, mq 2.820 – p.lla 72, Seminativo, mq 2.520 – p.lla 73, Seminativo, mq 5.920 – p.lla 290, Seminativo Arborato, mq 2.550 – p.lla 311, Seminativo Arborato, mq 350 – p.lla 528, Seminativo Arborato, mq 36.149, per complessivi mq 66.129.....	€	63.000,00

Totale a base d'asta..... € 56.700,00

§

Quesito 12 - Divisibilità

Espone il sottoscritto C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura può essere diviso in natura essendo in effetti già costituito da distinte unità immobiliari non legate da rapporti funzionali; la commerciabilità ed appetibilità sul mercato consente quindi un'operazione economicamente vantaggiosa in ipotesi di frazionamento del compendio; nel successivo paragrafo Quesito 13 il sottoscritto C.T.U. provvederà alla formazione dei lotti di vendita.

Quesito 13 - Riepilogo dei lotti

Lotto n. 1 – Immobile posto in Via di Strognano n.c. 19 – Cerreto Guidi

- **Appartamento** al piano terreno e primo di un fabbricato plurifamiliare terratetto composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere da letto, tre bagni finestrati ed un ripostiglio, oltre a resede a comune circostante, F. 22, p.lla 75, sub. 2, cat. A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, rendita pari ad € 1.306,64; occupato, valore stimato..... € 210.000,00
- **Terreno**, F. 22, p.lla 314, Relitto stradale, consistenza mq 400; prezzo a base d'asta..... € 0,00
- Totale lotto 1 valore stimato** € 210.000,00
- Totale lotto 1 prezzo a base d'asta**..... € 189.000,00

Lotto n. 2 – Immobili posti in Via di Strognano n.c. 21 – Cerreto Guidi

- **Appartamento** al piano terreno e primo di un fabbricato plurifamiliare terratetto composto da 8 vani e 2 servizi igienici finestrati, oltre a resede a comune circostante, F. 22 part. 75, sub. 3, cat. A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita pari ad € 812,13; occupato valore stimato:€ 112.000,00
- **Rimessa** al piano terreno del medesimo fabbricato

plurifamiliare terratetto composto da un unico vano, oltre a resede a comune circostante, F. 22, part. 75, sub. 4, cat. C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita pari ad € 154,78; occupato, valore stimato:	€	<u>14.000,00</u>
Totale lotto 2 valore stimato	€	126.000,00
Totale lotto 2 prezzo a base d'asta.....	€	113.400,00

Lotto n. 3 – Immobile posto in Via di Strognano – Cerreto Guidi

• Stalla composta da un fabbricato terratetto comprendente un unico ampio vano, oltre a box e loggia esterna e resede esclusivo circostante, F. 22 part. 529 cat. C/6, classe 1, consistenza 230 mq, rendita pari ad € 645,99; libero, valore stimato:	€	<u>172.000,00</u>
Totale lotto 3 valore stimato	€	172.000,00
Totale lotto 3 prezzo a base d'asta.....	€	154.800,00

Lotto n. 4 – Terreni agricoli posti in Cerreto Guidi

• Rimesse al piano terreno comprese in un unico fabbricato composte ciascuna da un unico vano, F. 22 part. 321, sub. 1, 2, 3 e 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 85 mq; occupate, valore stimato:	€	17.500,00
• Terreni agricoli al F. 22, p.lla 70, Bosco Ceduo, mq 5.920 – p.lla 71, Seminativo, mq 2.820 – p.lla 72, Seminativo, mq 2.520 – p.lla 73, Seminativo, mq 5.920 – p.lla 290, Seminativo Arborato, mq 2.550 – p.lla 311, Seminativo Arborato, mq 350 – p.lla 313, qualità Seminativo Arborato, sup. 350 mq - p.lla 528, Seminativo Arborato, mq 36.149; occupati, valore stimato:	€	<u>63.000,00</u>
Totale lotto 4 valore stimato	€	80.500,00
Totale lotto 4 prezzo a base d'asta.....	€	72.450,00

§

Quesito 9bis - Regime impositivo della vendita

Per quanto risulta al sottoscritto C.T.U. la vendita del bene immobile è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di Registro: 2% (acquisto prima casa) o 9% (acquisto diverso da prima casa);
- Imposta Ipotecaria: € 50,00;
- Imposta Catastale: € 50,00.

Si riporta altresì che la vendita non è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

§

Nella convinzione di aver risposto adeguatamente al quesito postogli dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU conclude la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse essere necessario.

Firenze li, 17 aprile 2020

in fede
Il CTU Arch. Stefano Bausi

ALLEGATI:

- Allegato 1- Rilievo e Documentazione fotografica
- Allegato 2- Corrispondenza, avvisi di ricevimento delle raccomandate e verbale di sopralluogo
- Allegato 3- Documentazione catastale - Contratto di compravendita – Contratto di comodato - Ispezioni ipotecarie – Certificato di residenza del Sig.
- Allegato 4 – Tabelle riepilogative dei lotti