

# TRIBUNALE DI FIRENZE

Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa L. D'Amelio

Ruolo Gen. N. 48/17

*“sig.* /  
/“sig. ”

UNITA' IMMOBILIARI

UBICATE IN

RIGNANO SULL'ARNO, loc. Rosano,

COMPLESSO IMMOBILIARE “1”

Terreni e fabbricati

LASTRA A SIGNA, loc. Malmantile,

Terreno agricolo

Il C.T.U.

arch. Enrico Olivieri

Firenze, Maggio 2018

Il sottoscritto **architetto Enrico Olivieri**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.5110, con studio nel Comune di Firenze in Via Crispi n.7, tel. 3292315513, è stato nominato C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa L. D'Amelio, nel procedimento **RG. 48/2017**, promosso da " " contro "

\*\*\*\*\*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 23/03/2018 alle ore 9.00 per i beni di Rignano sull'Arno e il giorno 26/03/2018 alle ore 9,30 per il bene di Lastra a Signa, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata e posta elettronica alle parti coinvolte. Ai sopralluoghi erano presenti gli incaricati dell'IS.Ve.G. Srl. che hanno redatto specifici verbali.

In queste fasi sono state compiute la ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici, che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

La relazione finale è stata trasmessa alle parti a mezzo posta elettronica certificata e raccomandata.

\*\*\*\*\*

## **Il Giudice Istruttore pone al C.T.U. i seguenti quesiti:**

### **“Provveda a**

*I. 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 identificati catastali.*

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**Confini** – come riportato sull'atto di compravendita notaio Santalucia.

#### **Descrizione catastale**

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, i beni oggetto della presente relazione sono accatastati ed intestati, come riportato sulla visura catastale del 30/01/2018 a:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

\*\*\*\*\*

Al Catasto Fabbricati del comune di Rignano sull'Arno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- foglio di mappa 3, particella \_\_\_\_\_ località Volognano snc, piano T-1, unità collabenti.

Al Catasto Terreni del comune di Rignano sull'Arno, i terreni risultano così identificati nel foglio di mappa 3:

- particella            qualità *incolto*, classe 3, superficie 00.00.90,
- particella 233, qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.07.25, R.D. € 2,62 e R.A. € 2,06,
- particella            qualità *incolto produttivo*, classe u, superficie 00.04.25, R.D. € 0,04 e R.A. € 0,02,
- particella            , qualità *incolto produttivo*, classe u, superficie 00.09.64, R.D. € 0,10 e R.A. € 0,05,
- particella            qualità *incolto produttivo*, classe 3, superficie 00.06.50, R.D. € 0,07 e R.A. € 0,03,
- particella            qualità *incolto produttivo*, classe 3, superficie 00.00.04, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01,
- particella            qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.00.80, R.D. € 0,29 e R.A. € 0,23,
- particella            , qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.00.04, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01,
- particella            qualità *incolto produttivo*, classe u, superficie 00.15.00, R.D. € 0,15 e R.A. € 0,08,
- particella            qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.02.20, R.D. € 0,80 e R.A. € 0,62,
- particella            qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.02.20, R.D. € 0,80 e R.A. € 0,62.

Per quanto riguarda il terreno posto in Lastra a Signa, frazione Malmantile, esso è distinto al Catasto Terreni del Comune di Lastra a Signa nel foglio di Mappa 19 particella            di 130 mq. di qualità uliveto R.D. 0,60 R.A. 0,50.

All'Agenda delle Entrate dell'Ufficio di Firenze non sono depositate le

planimetrie catastali degli edifici.

L'intestazione catastale è corretta. I dati catastali corrispondono e sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

I dati dell'intestatario corrispondono con quello dell'esecutato.

Si precisa che i fabbricati in oggetto sono attualmente in corso di costruzione, in seguito ai lavori di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso con frazionamento del numero delle originarie unità immobiliari.

Quindi si rende necessario provvedere all'accatastamento delle singole unità immobiliari derivate per la loro corretta individuazione e classamento, mediante procedura Docfa attribuendo la definizione di "unità in corso di definizione". Operazione da eseguirsi prima della pubblicazione del bando d'asta. Rimango a disposizione per l'eventuale incarico.

L'estratto di mappa non corrisponde allo stato dei luoghi perché non è rappresentato il fabbricato più piccolo. Anche per questo caso occorre redigere il tipo mappale per l'inserimento in mappa della costruzione.

Rimango a disposizione per l'eventuale incarico.

\*\*\*\*\*

Si allega l'estratto di mappa catastale per l'individuazione del fabbricato e del terreno adiacente.

\*\*\*\*\*

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto, .....).

### **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

1) Ordinanza di sequestro conservativo, formalità trascritta a Firenze:

- **Reg. Part.** atto esecutivo o cautelare, relativamente ai beni ubicati nei comuni di Rignano sull'Arno e Lastra a Signa.

A favore:

Contro:

Sulla formalità sono descritti anche altri beni non oggetto della presente relazione.

\*\*\*\*\*



3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

### **PROVENIENZA**

La piena proprietà è pervenuta all'esecutato quale  
, in forza dei seguenti atti di  
compravendita:

- beni in Lastra a Signa in data \_\_\_\_\_ a rogito del notaio Giovanni  
Cerbioni – rep. \_\_\_\_\_ – e debitamente trascritto a Firenze il
  
- beni in Rignano sull'Arno in data \_\_\_\_\_ a rogito del notaio Elena  
Santalucia – rep. \_\_\_\_\_ – e debitamente trascritto a Firenze il

\*\*\*\*\*



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

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### ***Ubicazione delle Unità Immobiliari.***

*Rignano sull'Arno* - Trattasi di due fabbricati A e C in corso di costruzione con terreni circostanti, ubicati in località Rosano all'interno del complesso denominato "La Fornace / Volognano" della ex fattoria di Belvedere.

*Lastra a Signa* - Trattasi di un terreno ubicato in località Malmantile.

#### ***Caratteristiche generali e Consistenze dei fabbricati.***

Il fabbricato principale A è distribuito su due piani fuori terra, posto all'interno di un più ampio lotto esclusivo.

L'edificio ha la struttura portante tradizionale in muratura; la copertura è a falde inclinate..

Il fabbricato è in corso di costruzione, per la realizzazione di tre appartamenti per civile abitazione.

Più precisamente il fabbricato A ha la seguente superficie lorda: mq.272,00 circa.

L'edificio C è distribuito su due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per la consistenza di un'unica unità immobiliare per civile abitazione. Per il fabbricato è necessario eseguire opere di completamento riguardanti prevalentemente le finiture interne ed esterne (pavimenti, infissi interni ed esterni, etc...).

Più precisamente il fabbricato C ha la seguente superficie lorda: mq.90,00 circa compresa la muratura interna ed esterna e quella ragguagliata delle superfici accessorie.

Completano la consistenza generale le aree esterne compresa la viabilità



di accesso.

Per quanto riguarda il terreno di Malmantile, trattasi di un piccolo appezzamento di forma triangolare posto al limite di un lotto di recente edificazione e un terreno agricolo coltivato a uliveto, il cui accesso avviene attraverso le particelle adiacenti di altra proprietà.



5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### **POSSESSO DEI BENI**

Alla data del sopralluogo i beni si trovavano in stato di abbandono. Nel cantiere di Rignano sull'Arno sono presenti materiali edili e ponteggi utilizzati per i lavori.

\*\*\*\*\*



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:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. 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, .....).

### **FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dall'atto di compravendita a rogito notaio Santalucia risulta servitù di passo pedonale, carrabile e camminabile costituita con atto ai rogiti notaio Pier Antonio Donnini del \_\_\_\_\_ trascritto a Firenze il \_\_\_\_\_ a favore delle particelle oggetto dell'atto Santalucia.

Si rimanda alla lettura completa degli atti sopra citati, anche se non allegati, e pertanto non mi ritengo responsabile per l'eventuale omessa lettura da parte di coloro interessati all'acquisto dei beni.

\*\*\*\*\*

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 oneri di affrancazione o riscatto.

### **FORMALITA' DA CANCELLARE**

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio Alberto Zetti con studio nel comune di Firenze, si attesta che sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione gravano le formalità di seguito descritte.

La certificazione del notaio Zetti è relativa a tutto il 07/03/2017.

Per una più dettagliata e completa descrizione della formalità si rimanda alla lettura dell'originale certificazione.

### **TRASCRIZIONI**

- SEQUESTRO CONSERVATIVO Reg.Part. del 17/04/2014.

A favore:

Contro:

### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA Reg.Part tel 14/09/2011.

A favore:

Contro:

- IPOTECA GIUDIZIALE Reg.Part del 13/12/2013.

A favore:

Contro:

- IPOTECA VOLONTARIA Reg.Part. el 26/05/2014.

A favore:

Contro:

- IPOTECA VOLONTARIA Reg.Part.            del 20/06/2014.

A favore:

Contro:

- IPOTECA VOLONTARIA Reg.Part.            del 20/06/2014.

A favore:

Contro:

\*\*\*\*\*

Alla data attuale non è possibile calcolare gli oneri definitivi di cancellazione a carico della procedura perché non si conosce il prezzo di aggiudicazione. In via generale i costi sono i seguenti:

- ipoteca volontaria: *tassa fissa di € 35,00;*
- ipoteca giudiziale: *0,50% della minor somma calcolata tra il prezzo di aggiudicazione o l'ipoteca con un minimo di imposta di € 200,00, oltre a € 35,00 di *tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo;**
- pignoramento: *€ 200,00 *tassa fissa, oltre a € 35,00 di *tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo***

Per l'importo definitivo a carico della procedura si rimanda al conteggio finale effettuato dall'Ufficio competente, pertanto tale schema è da ritenersi puramente orientativo e non comporta alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente.

\*\*\*\*\*

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.

**SPESE GESTIONE**

Non ci sono spese condominiali.

\*\*\*\*\*



9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, VI co., L.47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

### **DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

Gli edifici A e C oggetto della presente relazione sono stati realizzati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- *Edificio A* costruito in data anteriore al 01/09/1967 - **D.I.A. prot. n.11772** del 14/09/2009 per “*intervento di risanamento conservativo consistente nella deruralizzazione integrale con cambio di destinazione e frazionamento in tre unità abitative*”;
- **D.I.A. prot. n.330/09** e successiva **SCIA 87/12**, previo preventivo atto di assenso n.9 del 27/02/2012 a seguito di modifica di procedura di demolizione di bene, prevista precedentemente a porzione, e autorizzando con lo stesso la totale demolizione e ricostruzione a seguito delle precarie condizioni strutturali;
- *Edificio C* - **Permesso di Costruire n.8** del 10/06/2011 per “*la riedificazione di un edificio da adibirsi a civile abitazione oggetto di piano di recupero denominato La Fornace approvato con D.C.C. n.29 del 11/06/2009 e successiva Convenzione stipulata ai rogiti notaio Palazzo rep.67430/13345 del 10/09/2010 reg. a Firenze il 14/09/2010 al n.16841*”.

\*\*\*\*\*

Alla data del sopralluogo i due fabbricati non sono ultimati e più precisamente con il seguente stato di avanzamento:

- *edificio A*: le unità sono individuate distintamente, e sono stati eseguiti i lavori fino allo stato grezzo, con opere strutturali orizzontali e verticali, tramezzature e tamponamenti del fabbricato con esclusione del portico laterale;

- *edificio C*: sono da eseguirsi i lavori di finitura e completamento esterno.

Gli atti abilitativi di entrambi gli edifici sono scaduti e quindi per il completamento degli stessi occorre presentare le nuove pratiche edilizie secondo le modalità concordate con l'ufficio tecnico del comune di Rignano. Occorrerà verificare anche la conformità del progetto strutturale a quanto edificato ed eventualmente provvedere all'esecuzione di opere di adeguamento strutturale.

Per quanto riguarda i terreni agricoli dei comuni di Rignano sull'Arno e di Lastra a Signa si allegano i rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica.

\*\*\*\*\*

A maggior chiarimento tra lo stato dei luoghi e il progetto di recupero, si precisa che l'edificio B, ubicato a valle rispetto al fabbricato A, è escluso dalla presente procedura e quindi dal pignoramento.



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 quadrato e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

### **VALORE DI MERCATO**

Il prezzo di stima terrà conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona, in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia.

Il prezzo medio adottato, che varia in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci, è stato determinato tramite ricerche di mercato, comprese le banche dati e le vendite forzate.

#### **Banche dati – Osservatorio Immobiliare**

Destinazione e Ubicazione	Periodo riferimento	Valore €		Stato manutenz.
		min	max	
Zona R1 – zona extraurbana e resto del territorio Abitazioni civili	2017 2 semestre	1.400,00	2.100,00	normale
Zona R1 – zona extraurbana e resto del territorio Ville e villini	2017 2 semestre	1.900,00	2.600,00	normale

Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato calcolato in libere contrattazioni commerciali è il seguente, precisando che la superficie commerciale è quella lorda sommata a quella rettificata degli accessori:

Piano	destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	sup. commerciale (mq)
T - 1	Abitazione, accessori e resede	mq. 272,00 ca.	100%	mq.272,00

SI - T	Abitazione, accessori e resede	mq. 90,00	100%	mq.90,00
T	Terreni agricoli a Rignano sull'Arno	mq.4.662,00	100%	mq.4.662,00
T	Terreno agricolo a Malmantile – Lastra a Signa	mq. 130,00	100%	mq.130,00
<i>Tot. sup. comm. (mq)</i>		<i>Valore unitario medio della zona (€/mq)</i>		<i>Valore totale (€)</i>
Appartamento e accessori mq.362,00 per arroton.to		€ 1.000,00		362.000,00
Terreno agricolo mq.4.662,00		A corpo € 20.000,00		20.000,00
Terreno agricolo mq.130,00		A corpo € 5.000,00		5.000,00
<b>Totale € 387.000,00</b>				
<i>Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo</i>				
<i>In cifra tonda:</i>		€	<b>387.000,00</b>	<i>(trecento ottantasettemila/00 euro)</i>
<i>La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura</i>				

\*\*\*\*\*



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 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.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Propongo la detrazione forfettaria del 10% per calcolare il prezzo base d'asta più conveniente pari a € 348.300,00 arrotondato a **€ 350.000,00= TRECENTO CINQUANTA MILA/00euro** (€ 387.000,00 - € 38.700,00), relativo all'intera quota di proprietà.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili.

\*\*\*\*\*



12. precisare se il bene possa risultare 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.

*Rignano sull'Arno* – Gli edifici si trovano in una posizione isolata e contesto agricolo, semicollinare dal versante che si affaccia sull'abitato di Pontassieve. L'accesso avviene percorrendo una strada stretta e tortuosa dipartentesi da quella di collegamento tra Rosano e Le Corti. La frazione più vicina è rappresentata da Rosano da cui dista cinque chilometri circa, mentre i servizi e le infrastrutture sono poste a Pontassieve.

Il centro urbano di Rignano sull'Arno è dotato di tutti i principali servizi ed infrastrutture – scuole dell'obbligo, ufficio postale, sportelli bancari, uffici amministrativi, edifici di culto religioso, attrezzature sportive, presidi medici, attività commerciali di prima necessità – che si completano con quelli situati nella città di Firenze.

La zona è servita da mezzi pubblici in direzione di Pontassieve e Rignano ma solo dalla S. P.90.

I beni possiedono una sufficiente potenzialità nell'attuale mercato immobiliare a causa dei seguenti fattori:

- la possibilità di personalizzare e scegliere le finiture delle unità immobiliari;
- l'ubicazione e il contesto in cui sono inseriti i beni.

*Lastra a Signa* – trattasi di un terreno agricolo di piccole dimensione che non possiede valore economico se non per i proprietari ad esso confinanti, perché il bene risulta intercluso dalla pubblica via.

\*\*\*\*\*

Il signor \_\_\_\_\_, all'epoca dell'atto di acquisto era titolare della ditta individuale “ \_\_\_\_\_ ”, proprietario degli edifici e dei

terreni agricoli.

\*\*\*\*\*

Considerando le caratteristiche e lo stato di manutenzione dei fabbricati ritengo che essi non possano essere divisibili perché facenti parte di un complesso residenziale con parti esterne ancora da definire tra quelle esclusive e a comune fra tutte le porzioni immobiliari.

Mentre il terreno di Lastra a Signa può essere alienato separatamente.

\*\*\*\*\*



*9 bis. indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di Iva) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.*

### **REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

La vendita dovrebbe essere soggetta ad I.V.A. perché proveniente da acquisto con Iva. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

\*\*\*\*\*



13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero o occupato).

### **RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

- Lotto I -

Trattasi di due edifici per civile abitazione in corso di costruzione oltre terreni agricoli.

Al Catasto Fabbricati del comune di Rignano sull'Arno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- foglio di mappa 3, particella , località Volognano snc, piano T-1, unità collabenti.

Al Catasto Fabbricati del comune di Rignano sull'Arno, l'unità immobiliare risulta così identificata:

- foglio di mappa 3, particella , località Volognano snc, piano T-1, unità collabenti.

Al Catasto Terreni del comune di Rignano sull'Arno, i terreni risultano così identificati nel foglio di mappa 3:

- particella qualità *incolto*, classe 3, superficie 00.00.90,
- particella , qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.07.25, R.D. € 2,62 e R.A. € 2,06,
- particella qualità *incolto produttivo*, classe u, superficie 00.04.25, R.D. € 0,04 e R.A. € 0,02,
- particella qualità *incolto produttivo*, classe u, superficie 00.09.64, R.D. € 0,10 e R.A. € 0,05,
- particella qualità *incolto produttivo*, classe 3, superficie 00.06.50, R.D. € 0,07 e R.A. € 0,03,
- particella qualità *incolto produttivo*, classe 3, superficie 00.00.04, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01,
- particella qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.00.80, R.D. € 0,29 e R.A. € 0,23,
- particella qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.00.04,

- R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01,
- particella 1 qualità *incolto produttivo*, classe u, superficie 00.15.00,  
R.D. € 0,15 e R.A. € 0,08,
  - particella 2 qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.02.20,  
R.D. € 0,80 e R.A. € 0,62,
  - particella 3 qualità *seminativo arborato*, classe 3, superficie 00.02.20,  
R.D. € 0,80 e R.A. € 0,62.

Valore base d'asta:

**€ 345.000,00= TRECENTO QUARANTACINQUEMILA/00euro**

- Lotto 2 -

Trattasi di un terreno agricolo di forma triangolare intercluso.

Al Catasto Terreni del comune di Lastra a Signa, il terreno è distinto nel foglio di Mappa 19 particella 1 di 130 mq. di qualità uliveto R.D. 0,60 R.A. 0,50.

Valore base d'asta:

**€ 5.000,00= CINQUEMILA/00euro**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**II C.T.U.**