

Andrea Ciubini
Geometra

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE DI FIRENZE

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. LAURA D'AMELIO

R.G. 494/17

PROMOSSA DA

XXXXX - XXXXX

CONTRO

XXXXX

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Andrea Ciubini**, nato a Firenze il 17 Giugno 1968, con studio in Firenze, Via B. Latini n. 4, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3869/12, in data 24.05.2019 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Laura D'Amelio, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. n. 494/17**, previo giuramento, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti, necessari per la vendita giudiziale dei beni pignorati:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:
 - UBICAZIONE;
 - CONFINI E DATI CATASTALI E LORO CORRISPONDENZA CON IL PIGNORAMENTO;
2. ATTO DI PIGNORAMENTO;

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

- 3 ATTO DI PROVENIENZA;
- 4 DESCRIZIONE DEL BENE;
- 5 STATO DI POSSESSO;
- 6 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 7 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 8 INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, L'IMPORTO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, L'EVENTUALE ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO
- 9 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE;
- 10 VALORE DELL'IMMOBILE
- 11 PREZZO A BASE D'ASTA
- 12 APPETIBILITÀ SUL MERCATO:
 - VALORE DI MERCATO SIA DELL'INTERO CHE DELLA QUOTA/E PIGNORATA/E
 - SE SE DIVISIBILE IN NATURA O NON DIVISIBILE
- 9BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;
- 13 RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI;
- 14 TABELLA RIEPILOGATIVA

Il sottoscritto procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze e l'ufficio tecnico del comune di Pontassieve (FI) ed inoltre effettuava più sopralluoghi negli immobili oggetto della presente perizia, al fine di verificarne le congruità urbanistiche e catastali, effettuando rilievi e documentazioni fotografiche.

Per la consistenza dei beni pignorati, la loro ubicazione e natura, il sottoscritto ritiene più appetibile la vendita dell'intero complesso pignorato in un Lotto unico.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

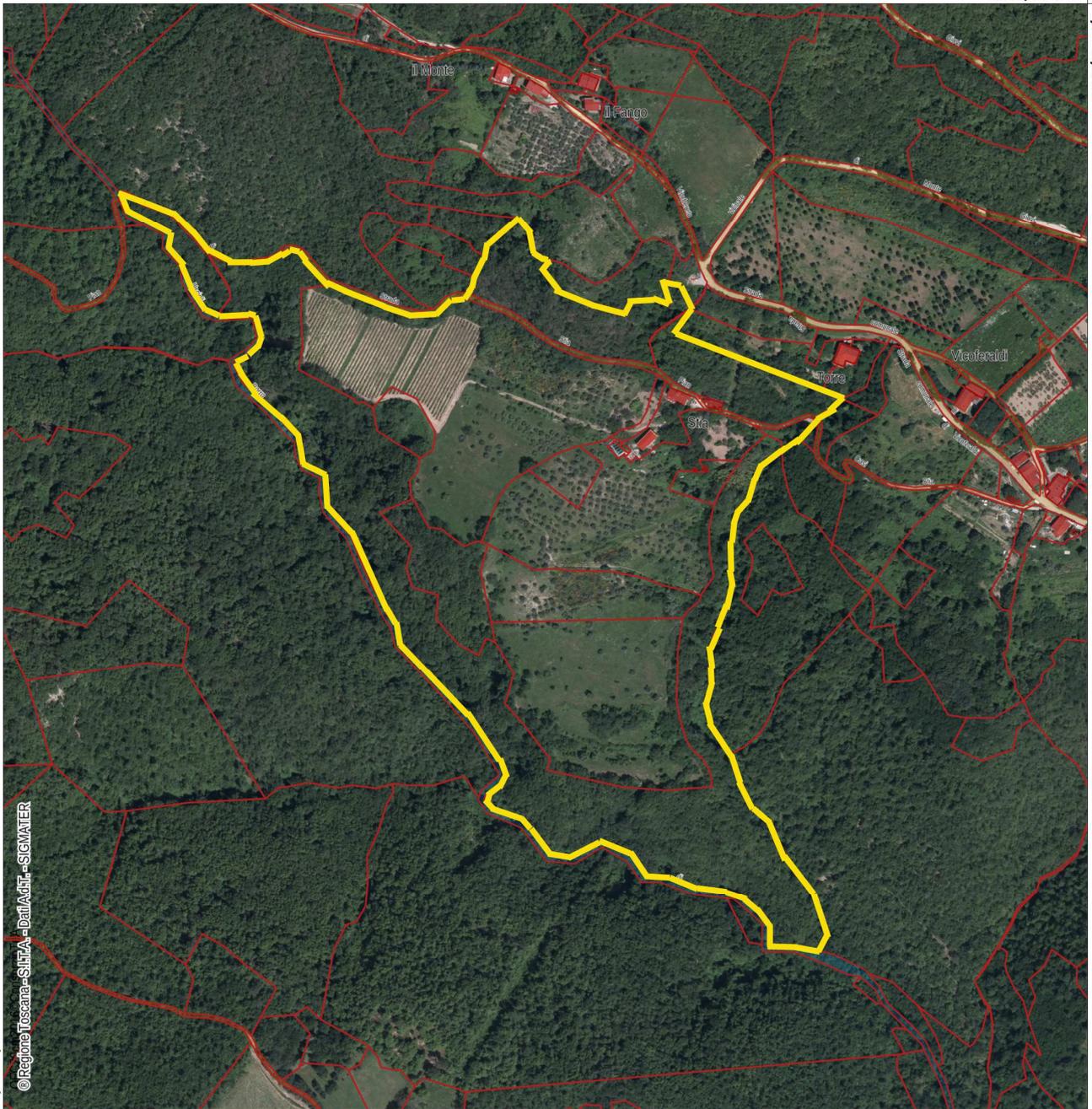
Il lotto è costituito da un complesso di fabbricati e terreni, posto in comune di Pontassieve, località Colognole, con accesso lungo via di Colognole n. 63. Attualmente l'esecutata, ha destinato il complesso pignorato ad agriturismo.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Vista dell'intera consistenza oggetto di pignoramento

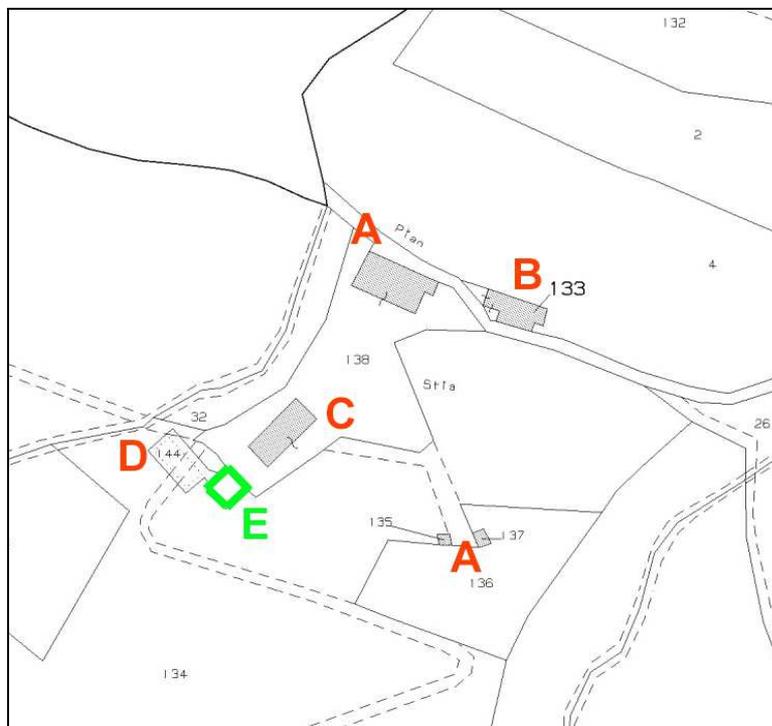


Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Il complesso immobiliare è costituito dai seguenti fabbricati:



Individuazione dei fabbricati

Immobili ad uso agriturismo

Unità immobiliare “A1” Appartamento con annessi;

Unità immobiliare “A2 ” Appartamento;

Unità immobiliare “B1” Appartamento;

Unità immobiliare “B2” Appartamento;

Unità immobiliare “C” Deposito;

Unità immobiliare “D” Piscina;

Unità immobiliare “E” locale abusivamente realizzato.

Appezamenti di terreno di forma irregolare circostanti i fabbricati sopra descritti, a destinazione agricola (vedi C.D.U.), posti nel comune di Pontassieve (FI) della consistenza di circa 15 ettari.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

Confini:

Fabbricati: Tutti i fabbricati ricadono all'interno dei terreni di proprietà dell'esecutata.

Terreni: nel loro insieme confinano

Nord – Proprietà Sig. Xxx, s.s.a.;

Est - Proprietà Sig.ri Xxxx, s.s.a.;

Sud-Ovest - Borro detto degli Uscioli, s.s.a.;

DATI CATASTALI:

Fabbricati :

Al C.F. del Comune di Pontassieve (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 19 – CATASTO FABBRICATI

U.I.	PARTIC.	SUB.	CATEG.	CLA.	CONS.	SUP. CAT.	INDIRIZZO	RENDITA
A1	Part. 135 Part. 137 Part. 138	500	Cat. A/7	Cl. 3	9,5 vani	228 mq	Via del Palagio in Colognole 63 T-1	€ 1.054,86
A2	Part. 138	501	Cat. A/7	Cl. 2	2,5 vani	68 mq	Via del Palagio in Colognole 63	€ 232,41
B1	Part. 133	500	Cat. A/3	Cl. 3	2,5 vani	68 mq	Via del Palagio in Colognole 63	€ 148,48
B2	Part. 133	501	Cat. A/3	Cl. 3	3,5 vani	78 mq	Via del Palagio in Colognole 63	€ 207,87
C	Part. 138	2	Cat. C/2	Cl. 3	175 mq	206 mq	Via del Palagio in Colognole	€ 325,37
D	Part. 144		Cat. C/2	Cl. 7	63 mq	65 mq	Via del Palagio in Colognole 63	€ 224,50
	138	3	B.C.N.C	Resede a comune dell'u.i. A1 – A2 - C				
	138	502	B.C.N.C	Locale caldaia a comune dell'u.i. A1 – A2				

Le planimetrie catastali delle u.i. A1-A2-B1-B2 non corrispondono allo stato dei luoghi, per lievi modifiche interne.

La planimetria catastale dell'u.i. C non corrispondono allo stato dei luoghi, per modifiche interne ed esterne.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

La planimetria catastale dell'u.i. D corrisponde allo stato dei luoghi.

Terreni :

Al C.T. del Comune di Pontassieve (FI), gli immobili oggetto di stima risultano intestati in giusto conto all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

FOGLIO 18 – CATASTO TERRENI

Part. 55	Bosco Ceduo	Classe 3	Sup. 87(are) 50(ca)	R. D. € 4,07	R. A. € 1,36
Part. 82	Bosco Ceduo	Classe 4	Sup. 24(are) 70(ca)	R. D. € 0,64	R. A. € 0,38

FOGLIO 19 – CATASTO TERRENI

Part. 4	Bosco Ceduo	Classe 3	Sup. 60(are) 00(ca)	R. D. € 2,79	R. A. € 0,93
Part. 26	Bosco Ceduo	Classe 4	Sup. 04(are) 80(ca)	R. D. € 0,12	R. A. € 0,07
Part. 32	AA Uliveto AB Sem. arbor.	Classe 3 Classe 4	Sup. 00(are) 25(ca) Sup. 05(are) 15(ca)	R. D. € 0,05 R. D. € 0,93	R. A. € 0,08 R. A. € 0,80
Part. 33	Uliveto	Classe 3	Sup. 17(are) 00(ca)	R. D. € 3,07	R. A. € 5,71
Part. 35	AA Uliveto AB Seminativo	Classe 3 Classe 5	Sup. 60(are) 95(ca) Sup. 1(ha) 32(are) 35(ca)	R. D. €11,02 R. D. € 9,57	R. A. € 20,46 R. A. € 13,67
Part. 36	AA Uliveto AB Sem. arbor.	Classe 3 Classe 4	Sup. 24(are) 69(ca) Sup. 48(are) 61(ca)	R. D. € 4,46 R. D. € 8,79	R. A. € 8,29 R. A. € 7,53
Part. 37	Bosco Ceduo AB Uliveto	Classe 4 Classe 3	Sup. 54(are) 98(ca) Sup. 00(are) 82(ca)	R. D. € 1,42 R. D. € 0,25	R. A. € 0,85 R. A. € 0,28
Part. 38	AA Vigneto AB Sem. arbor.	Classe 1 Classe 4	Sup. 1(ha) 20(are) 00(ca) Sup. 1(ha) 94(are) 60(ca)	R. D. €80,57 R. D. €35,18	R. A. € 46,48 R. A. € 30,15
Part. 39	Bosco Ceduo	Classe 4	Sup. 19(are) 50(ca)	R. D. € 0,50	R. A. € 0,30
Part. 40	AA Uliveto AB Bosco Ceduo	Classe 3 Classe 4	Sup. 00(are) 43(ca) Sup. 5(ha) 08(are) 07(ca)	R. D. € 0,08 R. D. €13,12	R. A. € 0,14 R. A. € 7,87
Part. 134	Uliveto	Classe 3	Sup. 1(ha) 79(are) 29(ca)	R. D. €32,41	R. A. € 60,19
Part. 136	AA Uliveto AB Sem. arbor.	Classe 3 Classe 4	Sup. 00(are) 48(ca) Sup. 11(are) 88(ca)	R. D. € 0,09 R. D. € 2,15	R. A. € 0,16 R. A. € 1,84

L'estratto di mappa catastale corrisponde con le particelle sopra elencate.

Per continuità storica si precisa che l'attuale consistenza catastale deriva dalle originarie particelle acquistate dall'esecutata, che a seguito di lavori edilizi si sono concretizzate nelle attuali risultanze.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

2. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento immobiliare del 28/09/17 repertorio 10457, trascritto in data 17/10/2017, a favore della Xxxxx, contro la Sig.ra Xxxxx. gravante sulle proprietà dell'esecutata, rappresentate al C.F. e C.T. del comune di Pontassieve (FI):

Catasto Fabbricati

- Foglio 19, Particelle 138 sub. 2
- Foglio 19, Particelle.135, 137, 138 sub 500
- Foglio 19, Particelle 138 sub. 501
- Foglio 19, Particelle 133 sub. 500
- Foglio 19, Particelle 133 sub. 501
- Foglio 19, Particelle 144

Catasto Terreni

- Foglio 18, Particelle :
 - 55 – 82
- Foglio 19, Particelle :
 - 4-26-32-33-35-36-37-38-39-40-134-136.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento trovano piena corrispondenza con i dati catastali attuali.

3 ATTI DI PROVENIENZA:

I beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti all'esecutata con il seguenti atto:

- Atto di compravendita del 19/07/2001 del notaio Roberto Romoli di Firenze, repertorio 21646, fascicolo 10551, registrato a Firenze un data 03/08/2001, trascritto a Firenze in data 01/08/2001 R.P 18040, R.G. 27851.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

4 DESCRIZIONE DEI BENI:

Il complesso immobiliare è costituito da una serie di fabbricati e terreni, posti in comune di Pontassieve, località Colognole, con accesso lungo via di Colognole n. 63, attualmente destinato ad agriturismo. Si precisa che l'esecutata Sig.ra Xxxxx, risiede all'interno di una unità immobiliare.

IMMOBILI

Unità immobiliare "A1"

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza.

Piano terreno

L'accesso avviene dall'esterno attraverso una loggia ed il piano terreno risulta composto da una cucina ed un'ampia sala pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo.

Si precisa che la parete dividente l'unità immobiliare con quella adiacente (A2) non è stata realizzata.

Fanno parte dell'unità immobiliare due piccoli manufatti esterni con accesso dai terreni di proprietà, dei quali uno destinato a burraia.

Piano primo

Il piano primo è composto da cinque locali principali, quattro bagni ed un disimpegno.

Unità immobiliare "A2"

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata a piano terreno, in buono stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza, composta da cucina – pranzo, camera e bagno. Si precisa che il tramezzo dividente l'unità immobiliare con quella adiacente (A1) non è stato realizzato.

A piano terreno è presente un locale caldaia, a comune tra le unità immobiliari A1 e A2, con accesso dall'unità A2.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Unità immobiliare “B1”

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza.

Piano terreno

L'accesso al piano terreno avviene attraverso una piccola scala esterna che immette nel locale soggiorno. Il piano terreno risulta composto da una cucina e locale pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo.

Piano primo

Il piano primo è composto da una camera con accesso diretto al servizio igienico.

Unità immobiliare “B2”

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza, dotata di piccolo resede esclusivo.

Piano terreno

L'accesso al piano terreno avviene attraverso due piccole scale esterne indipendenti che immettano rispettivamente nel locale soggiorno / pranzo e nel locale camera.

Il piano terra risulta composto da una cucina e locale pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo oltre a locale camera.

Piano primo

Il piano primo è composto da una camera oltre servizio igienico.

Unità immobiliare “C”

Trattasi di fabbricato terratetto di remota costruzione, in muratura portante, dislocato su due livelli tra loro indipendenti. L'immobile risulta composto a piano terreno da tre locali principali, tutti con accesso verso l'esterno, mentre il piano seminterrato è composto da due cantine con più accessi esterni.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Piscina “D”

Trattasi di piscina di forma rettangolare con spazio pavimentato circostante.

Abuso “E”

Locale seminterrato con una superficie di circa 20 mq oltre una loggia di circa 10 mq. Il vano si presenta allo stato grezzo con pareti eseguite in blocchi di cls. a vista e solaio di copertura in lamiera grecata a vista e priva di pavimentazione. L'altezza interna è di circa 2,37 m e non sono presenti impianti o infissi.

- Appezamenti di terreni

Vari appezzamenti di terreno che circondano i fabbricati sopra descritti. Tali terreni sono principalmente a destinazione di uliveto, seminativo e bosco. È presente anche un vigneto con superfici di oltre un ettaro. Si precisa che i terreni sono dislocati lungo un pendio.

5 STATO DI POSSESSO:

Durante il corso delle operazioni peritali non sono stati reperiti atti di locazione per i fabbricati e i terreni. L'unità immobiliare A era abitata dalla Sig.ra Xxxxx.

6 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte, **risultano sussistere** vincoli sugli immobili oggetto di pignoramento, in particolare si rileva la presenza di un acquedotto privato costituito con i seguenti atti: Comunione denominata “Via del Palagio in Colognole dal 61 -63 – 66a – da 68 a 70b” e Comunione denominata “Via del Palagio in Colognole” volte alla gestione delle acque defluenti dalla sorgente del Tamburino, distante circa 13 km in linea d'aria rispetto dai fabbricati in oggetto. L'associazione ha lo scopo di conservare, mantenere e riparare l'acquedotto che fornisce l'acqua alle località a valle della sorgente. **L'adesione è volontaria.**

Si rimanda comunque al testo degli atti allegati alla presente perizia.



Andrea Ciubini
Geometra

**7 ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE:**

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati in data 24/10/2016, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

ISCRIZIONI CONTRO

Nota del 01/08/2001 – R.P. 6163 – R.G. 27852 – Pubblico Ufficiale Roberto Romoli Repertorio 21647 del 19/07/2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Capitale £ 250.000.000

Unità negoziale n. 1

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 1 - Fabbricato rurale

Fabbricato Foglio 19 Particella 135 - Fabbricato

Fabbricato Foglio 19 Particella 137 - Fabbricato

Fabbricato Foglio 19 Particella 133 - Magazzino

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 2 – Magazzino

Terreni Foglio 18 Particella 55 - 82

Terreni Foglio 19 Particella 4 – 26 -32-33-35-36-37-38-39-40-134-136

Soggetti:

A favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà

Contro Xxxxx per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà

Nota del 15/01/2005 – R.P. 330 – R.G. 1909 – Pubblico Ufficiale Roberto Romoli Repertorio 25582 del 14/01/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Capitale € 174.000,00

Unità negoziale n. 1

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 1 - Fabbricato rurale

Fabbricato Foglio 19 Particella 135 - Fabbricato

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Fabbricato Foglio 19 Particella 137 - Fabbricato
Fabbricato Foglio 19 Particella 133 - Magazzino
Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 2 – Magazzino
Terreni Foglio 18 Particella 55 - 82
Terreni Foglio 19 Particella 4 – 26 -32-33-35-36-37-38-39-40-134-136

Soggetti:

A favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà
Contro Xxxxx per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà

Nota del 02/05/2006 – R.P. 4506 – R.G. 21020 – Pubblico Ufficiale Roberto Romoli Repertorio
27052 del 24/06/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO. Capitale € 87.000,00

Unità negoziale n. 1

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 500 - Fabbricato
Fabbricato Foglio 19 Particella 135 - Fabbricato
Fabbricato Foglio 19 Particella 137 - Fabbricato
Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 501 – Appartamento
Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 502 – Fabbricato
Fabbricato Foglio 19 Particella 133 Sub. 500 – Appartamento
Fabbricato Foglio 19 Particella 133 Sub. 501 – Appartamento
Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 2 – Fabbricato
Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 3 – Resede
Terreni Foglio 18 Particella 55 - 82
Terreni Foglio 19 Particella 4 – 26 -32-33-35-36-37-38-39-40-134-136

Soggetti:

A favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà
Contro Xxxxx per l'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

TRASCRIZIONI CONTRO

Nota del 17/10/2017 – R.P. 29505 – R.G. 42056 – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 10457 del 28/09/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

Unità negoziale n. 1

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 2 – Deposito

Fabbricato Foglio 19 Particella 135 – Abitazione in villini

Fabbricato Foglio 19 Particella 137 - Abitazione in villini

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 500 - Abitazione in villini

Fabbricato Foglio 19 Particella 138 Sub. 501 – Abitazione in villini

Fabbricato Foglio 19 Particella 133 Sub. 500 – Abitazione di tipo economico

Fabbricato Foglio 19 Particella 133 Sub. 501 – Abitazione di tipo economico

Fabbricato Foglio 19 Particella 144 – Deposito

Unità negoziale n. 2

Terreni Foglio 18 Particella 55 - 82

Terreni Foglio 19 Particella 4 – 26 -32-33-35-36-37-38-39-40-134-136

Soggetti:

A favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. per tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà

Contro Xxxxx per tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà.

8 IMPORTO ANNUO SPESE GESTIONE:

Trattasi di immobili di unica proprietà senza parti condominiali, pertanto non risultano spese in tal senso.

9 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

I fabbricati A – B – C, sono di remota costruzione, già presenti nelle mappe catastali di meta '800, anche se di consistenza diversa.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

Sulla base delle ricerche eseguite presso gli archivi del Comune di Pontassieve, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 164 del 09/08/1976** per realizzazione di un muro a retta lungo via di Colognole

Unità Immobiliare C

- **Licenza edilizia n. 98 del 26/07/1976** per ricostruzione del fabbricato per deposito attrezzi e sementi, a seguito di un incendio.

Unità Immobiliare A1 – A2

- **DIA 44642 del 06/12/2002** intervento di manutenzione straordinaria per modifiche interne.

Unità Immobiliare B1 – B2

- **DIA 20152 del 04/06/2004** Ampliamento una tantum di annesso agricolo attraverso rialzamento della copertura.

Unità Immobiliare A2 – B1 – B2

- **DIA 34407 del 30/09/2004** Intervento di ristrutturazione edilizia su edifici con destinazione d'uso agricola finalizzata all'attività di agriturismo.
- **Abitabilità n. 16044 del 13/0/5/2006** relativa alle unità immobiliari A2 –B1 – B2.

Unità Immobiliare A1 - A2 – B1 – B2

DIA 16 del 02/01/2006 Intervento di installazione di deposito GPL interrato

Unità Immobiliare D (Piscina)

DIA 11963 del 13/04/2007 Realizzazione di piscina scoperta a edifici con destinazione agricola e agriturismo

Dal confronto degli elaborati grafici presenti in comune, legittimanti i beni , con lo stato attuale, risultano alcune difformità, in particolare:

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Unità immobiliari A-B-C-D

In ciascuna unità immobiliare A1 - A2 - B1 - B2 risultano lievi difformità consistenti nella presenza di alcuni gradini interni, nella presenza di un lucernario oltre che nella assenza del tramezzo dividente le unità A-B a piano terreno.

Tali difformità possono essere sanate attraverso un Accertamento di Conformità da presentare presso il Comune di Pontassieve. Si stima un importo di € 6.000,00 comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche.

Unità immobiliare C

A piano seminterrato sono state trasformate due finestre in due ampie aperture, oltre ad eseguire alcune modifiche interne. Le difformità interne possono essere sanate attraverso una pratica di Accertamento di Conformità da presentare presso il Comune di Pontassieve.

Per la trasformazione delle aperture, si prevede la rimessa in pristino, in quanto il Regolamento Edilizio non permette tali modificazioni se non approvate dalla Commissione Edilizia, inoltre l'alterazione delle dimensioni necessita di verifica strutturale.

Si stima un importo di € 9.000,00 per spese tecniche e di ripristino.

VANO SEMINTERRATO ABUSIVAMENTE REALIZZATO

Durante il corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano seminterrato al grezzo, ubicato nella particella 138 tra il fabbricato C e la piscina D.

Tale vano ha una superficie interna di circa 20 mq oltre una loggia di circa 10 mq. Il vano si presenta allo stato grezzo con pareti eseguite in blocchi di cls. a vista e solaio di copertura in lamiera grecata a vista e pavimentazione di calcestruzzo. L'altezza interna è di circa 2,37 m e non sono presenti impianti. Per detto abuso edilizio non è possibile riaprire i termini del condono, in quanto realizzato recentemente. Dall'esame delle foto aeree e dallo stato di conservazione dei materiali si può verosimilmente attribuire all'anno 2016 la realizzazione del locale. Il Regolamento Edilizio di Pontassieve non permette la sanabilità di detta opera, pertanto si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi, smontando e demolendo quanto abusivamente realizzato.

Si stima un importo di € 15.000,00 per il ripristino.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

10 VALORE DEGLI IMMOBILI:

Al fine di stimare in maniera più precisa il lotto pignorato, si è ritenuto opportuno suddividere in due parti il complesso, pertanto la stima è stata suddivisa nelle seguenti parti:

- Fabbricati
- Terreni

STIMA FABBRICATI :

Ai fini della valutazione immobiliare, come richiesto dal G.E., si è proceduto alla ricerca di atti pubblici di beni analoghi per collocazione e tipologia, non avendo trovato nessun atto utile allo scopo vista la particolare natura dei beni, si sono valutate offerte di vendita di beni analoghi in zone vicine, dalle quali è emerso che il prezzo di richiesta è di circa 2.000,00 €/mq per immobili ristrutturati. Si precisa che detta cifra è proposta e non effettivamente realizzata.

Per una migliore valutazione si è proceduto alla comparazione attraverso i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare oltre che tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona. Tali valutazioni riportano prezzi massimi pari a 2.100,00 – 2.300,00 €/mq per immobili ristrutturati.

In considerazione dei parametri sopra descritti, tenuto conto della tipologia di struttura, del fatto che abbia avuto una ristrutturazione circa 15 anni fa, della sua collocazione nel territorio, si stima un importo pari ad a **1.700,00 €/mq per ogni unità abitativa e 600,00 €/mq per il magazzino. La piscina viene valutata a corpo in totale € 40.000,00.**

Consistenza compendio pignorato

Unità immobiliari "A 1 e A2" Superficie lorda complessiva è di circa 296 mq.

Unità immobiliari "B1 e B2" Appartamenti Superficie lorda complessiva è di circa 146 mq.

Fabbricato "C" Magazzino Superficie lorda complessiva è di circa 206 mq.

Fabbricato "D" Piscina Superficie lorda complessiva è di circa 65 mq.

Sono compresi negli immobili sopra elencati le parti a comune, consistenti nel resede comune alle unità immobiliari A-B-E, ed il locale caldaia comune alle unità A-B.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Valori unità immobiliari

Unità immobiliari "A 1 e A2" Villa 296 mq x 1.700,00 €/mq = € 503.200,00

Unità immobiliari "B1 e B2" Appartamenti 146 mq x 1.700,00 €/mq = € 248.200,00

Fabbricato "C" Magazzino 206 mq x 600 €/mq = € 123.600,00

Fabbricato "D" Piscina € 40.000,00

TOTALE FABBRICATI

Fabbricati "A – B – C – D"

TOTALE 915.000,00 €

VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

Il valore di mercato indica il più probabile valore che il bene avrebbe in una normale trattativa di vendita all'attualità.

Sono state prese in considerazione la tipologia dei terreni, la loro ubicazione e giacitura, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto inoltre conto del valore di mercato dei terreni nella zona, verificato tramite i Valori Agricoli Medi e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona, si stima come più probabile valore di mercato:

- Uliveto € /mq 2,0863
- Vigneto € /mq 1,4551
- Bosco ceduo € /mq 0,1704
- Seminativo arb. € /mq 1,1638
- Seminativo € /mq 1,0451

Computo delle superfici dei terreni

FOGLIO 18 – CATASTO TERRENI

ID. CAT.	QUALITÀ CATAS.	QUALITÀ REALE	SUP.	VALORE	IMPORTO
			mq	€/mq	€
Part. 55	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	8.750	0,1704	€ 1.491,00
Part. 82	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	2.470	0,1704	€ 420,89

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

FOGLIO 19 – CATASTO TERRENI

ID. CAT.	QUALITÀ CATAS.	QUALITÀ REALE	SUP.	VALORE	IMPORTO
			mq	€/mq	€
Part. 4	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	6.000	0,1704	€ 1.022,40
Part. 26	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	480	0,1704	€ 81,79
Part. 32	AA Uliveto AB Sem. arbor.	Sem. arbor. Sem. arbor.	25 515	1,1638 1,1638	€ 29,09 € 599,36
Part. 33	Uliveto	Uliveto	1.700	2,0863	€ 3.546,71
Part. 35	AA Uliveto AB Seminativo	Uliveto Seminativo	6.095 13.235	2,0863 1,0451	€ 12.716,00 € 13.831,90
Part. 36	AA Uliveto AB Sem. arbor.	Uliveto Sem. arbor.	2.469 4.861	2,0863 1,1638	€ 5.151,07 € 5.657,23
Part. 37	Bosco Ceduo AB Uliveto	Bosco Ceduo Bosco Ceduo	5.498 82	0,1704 0,1704	€ 936,86 € 13,97
Part. 38	AA Vigneto AB Sem. arbor.	AA Vigneto AB Sem. arbor.	12.000 19.460	1,4551 1,1638	€ 17.461,20 € 22.647,55
Part. 39	Bosco Ceduo	Bosco Ceduo	1.950	0,1704	€ 332,28
Part. 40	AA Uliveto AB Bosco Ceduo	AA Uliveto AB Bosco Ceduo	43 50.807	2,0863 0,1704	€ 89,71 € 8.657,51
Part. 134	Uliveto	Uliveto	17.929	2,0863	€ 37.405,27
Part. 136	AA Uliveto AB Sem. arbor.	Uliveto Sem. arbor.	48 1.188	€ 2,0863 1,1638	€ 100,14 € 1.382,59
					€133.574,52

TOTALE TERRENI : € 133.574,52

Si precisa che il calcolo del valore dei terreni è stato determinato utilizzando la qualità di coltura effettivamente presente sul posto e non la qualità che risulta dalla visura catastale.

Inoltre per il vigneto si precisa che non sono state pignorate le quote Chianti.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO :

915.000,00 € + 133.574,52 € = 1.048.574,52 €

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini

Geometra

11 PREZZO BASA D'ASTA:

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato dell'intero lotto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 943.717,07 che, detratte di ulteriori € 30.000,00 per difformità edilizie e opere di ripristino, si arriva alla cifra di € 913.717,07 arrotondata ad € **915.000,00** = (novecentoquindicimila/00).

12 APPETIBILITA' SUL MERCATO:

Il lotto della presente perizia, vista la zona ove è ubicato dalle caratteristiche particolarmente favorevoli alla produzione di olio e vino, vista la vicinanza dal centro abitato, vista la facilità per raggiungere i fabbricati, si ritiene che il lotto si appetibile sul mercato.

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO:

Per le caratteristiche del compendio pignorato, si è proceduto alla formazione di un solo lotto.

9) BIS REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Ai sensi delle normative vigenti, essendo gli immobili di proprietà di soggetti privati, non sono soggetto ad aliquota I.V.A.. Pertanto, l'acquirente sarà soggetto all'imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

13 RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

Lotto unico.

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



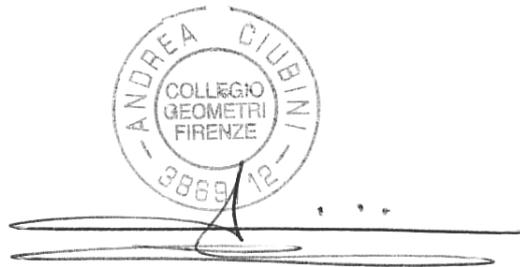
Andrea Ciubini
Geometra

Allegati:

- 1) Visure catastali terreni e fabbricati;
- 2) Planimetrie catastali fabbricati;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Atto di provenienza;
- 6) Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) Avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- 8) Verbale di sopralluogo;
- 9) Atto Costitutivo "Comunione" per acquedotto privato
- 10) Certificato di residenza;
- 11) Tabella riepilogativa

Firenze, lì 30 gennaio 2020

Il C.T.U.
Geom. Andrea Ciubini



Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

