

Geometra Claudio Bagnoli

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588

geomclaudiobagnoli@gmail.com

claudio.bagnoli@geopec.it

C.F.: BGNCLD53P10D612C - P.I.: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Giovanna Mazza

**ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G. 548/2012 (riunita alla R.G.
103/2022)**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(creditore precedente)

(creditore precedente)

(creditore intervenuto)

(creditore intervenuto)

(creditore intervenuto)

(creditore intervenuto)

(creditore intervenuto)

(esecutato)

Geometra Claudio Bagnoli

Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

PROSSIMA UDIENZA : 12-12-2023

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito al fine di procedere all'incarico affidatogli.

Il Giudice, nel formulare il quesito sotto descritto, indicava termine per il deposito della relazione 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il 22/05/2023. Successivamente l'R.G.E. 548/2012 veniva riunito con l'R.G.E. 103/2022 concedendo una proroga di 90 giorni per il deposito della presente relazione.

QUESITO:

Il giudice ordina all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;
- 3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:
 - a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;
 - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
 - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
 - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario; f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico\di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
 - 5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;
 - 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE;**

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda 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;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;
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;
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 precedente, 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;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

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.
10. indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.
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;
13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione:

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

15. Effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

14. presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza Il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore precedente\interventuti.

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

F) Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

G)precisa che le spese sostenute saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

OGGETTO:

Valutazione dei seguenti beni in Greve in Chianti (FI):

LOTTO 1:

Valutazione della piena proprietà di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana n.c. 81, ubicato al piano terreno e primo, oltre cantine al piano seminterrato e resede al piano terreno.

-appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) nel foglio di mappa 68 particella 49 subb. 500 (piano primo e seminterrato) e 300 (piano terreno e seminterrato).

Proprietà del LOTTO 1:

Per la piena proprietà, quota dell'intero:

1. **Esecutato:** [REDACTED]

LOTTO 2:

Aggiornamento della valutazione della piena proprietà dei 5/8 di un fabbricato uso annesso agricolo posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana s.n.c., posto al piano seminterrato primo (P.S1) e secondo (P.S2) e con locale uso rimessa al piano terreno con accesso indipendente dall'esterno.

-immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) nel foglio di mappa 68 particella 504 subb. 1 e 2.

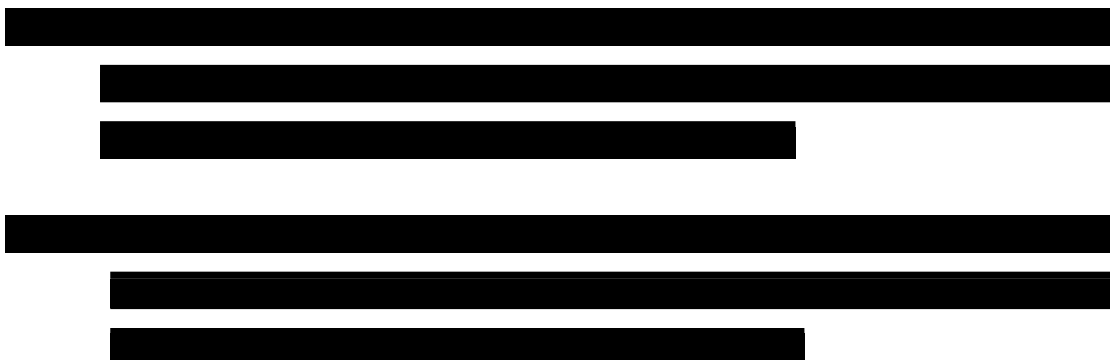
Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Proprietà del LOTTO 2:

Per la piena proprietà:



RELAZIONE PERITALE

Premesso:

-che in data 21/03/2023, dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ed aver sollecitato più volte l'esecutato anche con l'avviso alla Forza Pubblica ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile in esame, presente il custode nominato Isveg di Firenze;

-che in tale occasione ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

- A) - DESCRIZIONE DEI BENI**
- B) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**
- C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'**
- D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**
- E) - ELENCAZIONE GRAVAMI**
- F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**
- G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI**
- H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'**
- I) - STIMA: 1) Valore di mercato**
2) Prezzo a base d'asta
- L) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 1- DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana n. 81 posto in zona collinare del Comune di Greve in loc. Spedaluzzo, frazione limitrofa all'abitato di Chiochio ed a pochi chilometri dal centro di Greve in Chianti.

Il fabbricato che ricomprende le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione è elevato di due piani fuori terra oltre seminterrato e per quanto è stato possibile verificare è stato realizzato nella prima metà degli anni Cinquanta.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura mista a pietra per le parti verticali, i solai sono con travi portanti in legno, le tamponature interne ed esterne sono in muratura di laterizio. La copertura è del tipo a falde inclinate e con manto in tegole di laterizio.

Il tetto è dotato di grondaia con calate delle acque meteoriche che corrono esterne in facciata. La facciata principale si trova in normali condizioni di manutenzione ed è intonacata e tinteggiata.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento uso civile abitazione posto al piano terreno e primo di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana n. 81.

L'immobile è attualmente suddiviso in due unità immobiliari catastali separate e distinte per censimento, anche se nei fatti appaiono indivise e difficilmente fruibili separatamente per i motivi che si esplicheranno in seguito nella sezione catastale. L'accesso all'abitazione avviene in modo indipendente mediante resede esclusivo con ingresso al piano terreno e vano scala interno esclusivo che conduce al piano primo. All'immobile si giunge attraverso cancello carrabile sulla Via di Mugnana che dà accesso al resede esclusivo ed anche alla strada che conduce agli immobili adiacenti di altra proprietà sulla quale grava diritto di passo.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Le porzioni immobiliari uso abitativo sono poste al piano terreno, primo e seminterrato del fabbricato e così composte:

-al piano terreno (sub. 300) da ingresso, sei vani compresa cucina, oltre servizi igienici e accessori;

-al piano primo (sub. 500) da disimpegno, tre vani compresa ex-cucina e piccolo balcone;

-al piano seminterrato (subb. 300 e 500) da tre vani uso cantina con accesso sia da scala interna che da piazzale comune esterno.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- resede esclusivo distinto dalle particelle 123 gravata da diritto di passo per porzione, 151, 124 gravata da diritto di passo (vedi velatura gialla), e 192 sulla quale insiste un gazebo/tettoia priva di autorizzazione edilizia;

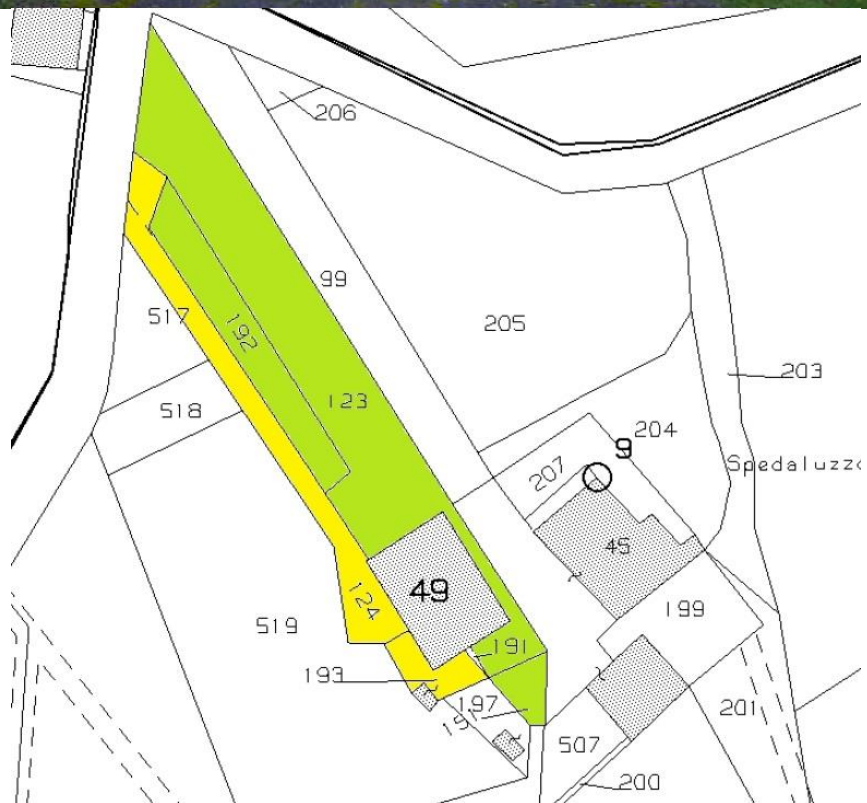
- quota proporzionale del resede a comune distinto dalla particella 193 (BCNC);

- quota proporzionale delle parti comuni con particolare riferimento agli atti di provenienza.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



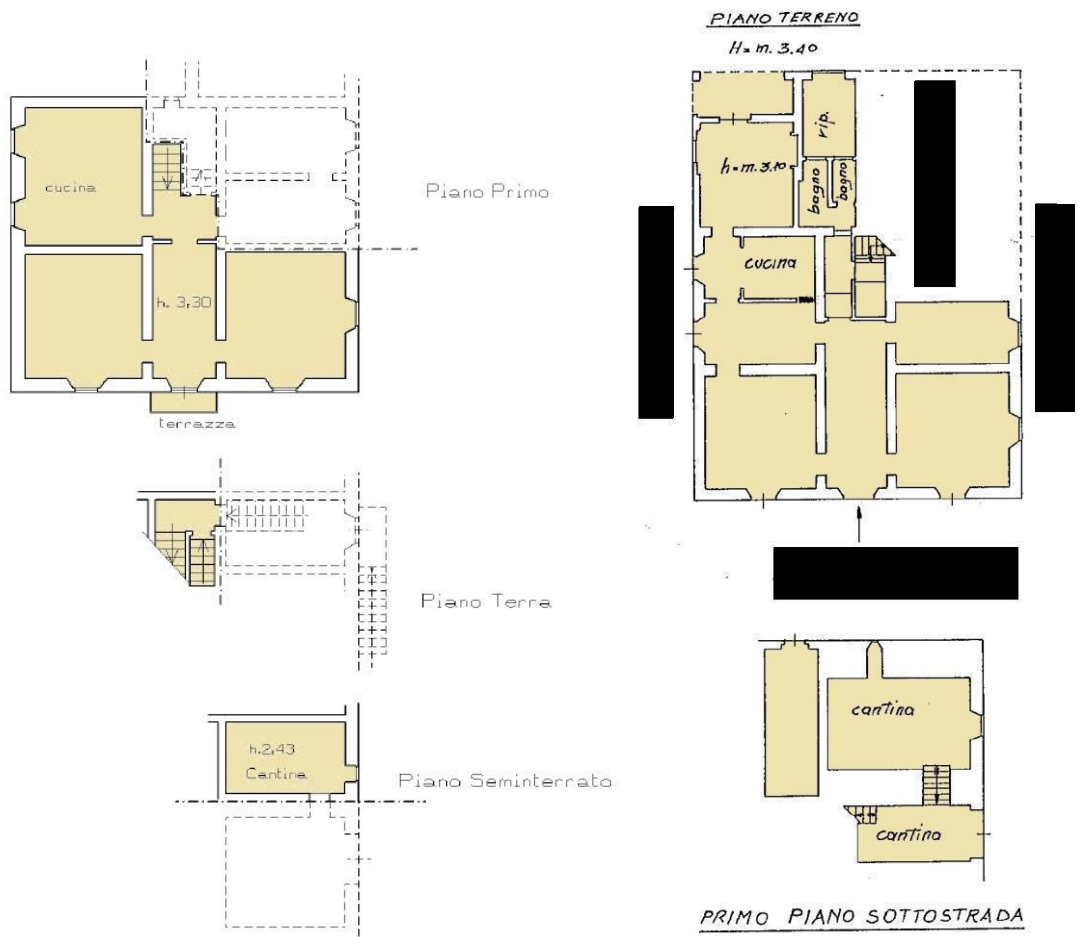
ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

14	Cantina sub. 300			6,50	x	4,15	=	26,98	
								26,98	
15	Cantina sub. 300			5,20	x	2,40	=	12,48	
								12,48	
16	Cantina sub. 500			4,70	x	2,40	=	11,28	
								11,28	
				Sup. Cantine				50,74	
17	Balcone sub. 500			2,47	x	0,75	=	1,85	
								1,85	
				Sup. Balcone				1,85	
18	Loggia sub. 300			4,60	x	2,00	=	9,20	
								9,20	
				Sup. Loggia				9,20	
19	Resede p.lle 123, 151 e 192							1.169,00	
								1.169,00	
				Sup. Resede				1.169,00	
SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE									
				mq.		K Sup. netta		coeff.	
								mq.	
1	Superficie Appartamento			237,55	x	1,10	x	1,00 =	261,31
2	Superficie Cantine P.S1			50,74	x	1,10	x	0,30 =	16,74
3	Superficie Balcone			1,85		***	x	0,15 =	0,28
4	Superficie Loggia			9,20		***	x	0,15 =	1,38
5	Superficie Resede			1.169,00		***	x	0,025 =	29,23
								TOTALE	308,93

FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in mediocre, se non pessimo stato di manutenzione generale soprattutto per quanto riguarda il piano primo, già da molto tempo disabitata appare al piano terra ai limiti di una decorosa abitabilità, mentre al piano primo non è attualmente abitabile a causa di recenti infiltrazioni di acqua piovana dal tetto che hanno rovinato i controsoffitti in incanniccato con anche locali crolli di materiale, nel complesso il fabbricato è completamente da ristrutturare.

I pavimenti sono in cotto di vetusto impianto nei locali principali ed in ceramica nei bagni.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Al piano terra i soffitti sono con travi e travetti a vista, mentre al piano primo sono presenti controsoffitti in incanniccato per la maggior parte ammalorati e tinteggiati in colore chiaro, le pareti sono invece intonacate e tinteggiate.

I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di vecchio impianto sulle pareti e dotati di sanitari quali vaso, bidet, lavello e doccia per il locale maggiore e lavello e lavatrice per il locale adiacente. La cucina al piano terreno è dotata di rivestimento sulle pareti dove sono presenti il lavello ed i fuochi, mentre la ex-cucina al piano primo presenta rivestimento in ceramica su circa metà delle pareti.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno dotate in parte di persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, il portone di entrata è in legno non blindato in pessime condizioni di conservazione. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo a metano che non appare diviso tra le due unità catastali formanti l'appartamento; sono presenti radiatori in ghisa nei vani principali e nel bagno. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia di vetusta installazione risalente al periodo di ultimazione del fabbricato. L'impianto idrico è approvvigionato tramite acquedotto comunale. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali. Non si sono reperiti e quindi assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi non a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge.

Confini appartamento: Via di Mugnana, parti condominiali, [REDACTED] o aventi causa, salvo se altri.

B1)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) la porzione sopra descritta non risulta correttamente intestata all'attuale proprietà per carenza di voltura alla riunione di usufrutto di cui alla successione in morte di [REDACTED]. L'immobile nella sua intera consistenza è attualmente suddiviso in due unità immobiliari catastali e così rappresentato:

-Appartamento uso civile abitazione P. S1-T.-1:

Dati identificativi: Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)**

Foglio **68** Particella **49** Subalterno **500**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)** Foglio **68** Particella **49**

Classamento: Rendita: **Euro 520,33**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**, **Dati di superficie:** Totale: **128 m²** Totale escluse aree scoperte: **128 m²**

Indirizzo: VIA MUGNANA n. 81 Piano S1-T-1

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in data **23/02/2012** **prot. FI0040937 non** è corrispondente allo stato dei luoghi visionato poiché non risulta presentata nuova planimetria catastale a variazione a seguito delle modifiche di cui alla SCIA n. 37/2020.

-Appartamento uso civile abitazione P. S1-T.-1

Dati identificativi: Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)**

Foglio **68** Particella **49** Subalterno **300**, Particella **123** e Particella **151**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)** Foglio **68** Particelle **49**, **123** e **151**

Classamento: Rendita: **Euro 836,66**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **9 vani**, **Dati di superficie:** Totale: **215 m²** Totale escluse aree scoperte b): **215 m²**

Indirizzo: VIA MUGNANA n. 81 Piano T-S1

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La planimetria catastale dell'abitazione datata 14/03/1986 è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionato per quanto graficamente rappresentato, salvo per due mazzette rappresentate nella cucina che risultano demolite e la mancata rappresentazione dell'apertura tra la cantina.

OSSERVAZIONI

Si rileva come le due porzioni immobiliari così come catastalmente individuate non siano autonomamente usufruibili in quanto la porzione al

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

piano primo è mancante del bagno e ha attualmente accesso esclusivamente attraverso l'ingresso dell'unità al piano terreno e il vano scale che unisce le due porzioni, così come le cantine hanno un unico accesso da quella più grande. Si ritiene quindi che le due unità immobiliari catastali debbano essere fuse costituendo una sola porzione immobiliare, non potendo essere la porzione al piano primo indipendente da quella al piano terreno.

Si rileva inoltre il mancato aggiornamento dell'intestazione del sub. 300 dove compare ancora tra gli aventi diritti la Sig.ra [REDACTED] che risulta deceduta a Siena in data 02/04/2017, come da Certificato di morte in atti. È quindi necessaria una voltura per riunione di usufrutto e la conseguente correzione dell'intestazione al Sig. [REDACTED] del diritto di proprietà per 1/1.

C1) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Sig. [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà. Il bene è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti passaggi:

-quanto al sub. 500:

- 1.** Atto di donazione e compravendita autenticato dal Notaio Francesco Feri del 15/03/1985 rep. 22.764 fascicolo 9.944 registrato a Firenze il 03/04/1985 al n. 4.048 e trascritto a data 22 marzo 1985 Registro Particolare n. 4.295, con cui in primo luogo i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuna del diritto di usufrutto sui beni distinti nel foglio 68 part. 216 e 49 ex-sub. 2 (divenuto poi ex-subb. 5 - 6 - 7, a loro volta fusi nell'ex-sub. 301 ed infine frazionato negli attuali subb. 500 e 501). In secondo luogo veniva venduta la nuda proprietà dei predetti beni ai [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Successivamente a tale atto:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

5. Successivamente, in seguito al decesso della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] avvenuto in data 02/04/2017, si è verificata per legge, in carenza di denuncia di successione, la riunione di usufrutto per la quota di 1/2 della proprietà ed il [REDACTED] [REDACTED] già pieno proprietario per 1/2 e nudo proprietario per 1/2, è divenuto proprietario per l'intero della piena proprietà.

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione notarile depositata in atti.

D1) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate negli atti di pignoramento e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

E1) - ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Da quanto riportato nella certificazione ipotecaria e catastale presente in atti e rilasciata in data 03/10/2023, sul cespite in oggetto risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2001 - Registro Particolare 25829 Registro Generale 40490 - Pubblico ufficiale GHINASSI SIMONE Repertorio 26204 del 12/11/2001 - **sub. 300**
2. TRASCRIZIONE del 23/11/2001 - Registro Particolare 25838 Registro Generale 40507 - Pubblico ufficiale GHINASSI SIMONE Repertorio 26203 del 12/11/2001 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO - **sub. 300**
3. TRASCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 6908 Registro Generale 10810 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10254/2009 del 27/01/2009 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - **sub. 300**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

4. ISCRIZIONE del 14/03/2012 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 8457 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 493/2012 del 20/11/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - **subb. 300 e 500**
5. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 17257 Registro Generale 23729 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9597/2012 del 19/07/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **sub. 500**
6. ISCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 778 Registro Generale 5506 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 98 del 12/05/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - **sub. 300**
7. TRASCRIZIONE del 03/11/2016 - Registro Particolare 27613 Registro Generale 40792 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8617/2016 del 12/08/2016 - DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE - **sub. 500**
8. TRASCRIZIONE del 29/01/2020 - Registro Particolare 2532 Registro Generale 3491 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10525/2011 del 23/08/2011 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE - **sub. 500**
9. ISCRIZIONE del 29/01/2020 - Registro Particolare 512 Registro Generale 3493 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 10525/2011 del 23/08/2011 - IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE - **sub. 500**
10. TRASCRIZIONE del 04/04/2022 - Registro Particolare 10312 Registro Generale 14286 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI FIRENZE Repertorio 2499/2022 del 26/03/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - **sub. 300**

F1) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Trattasi di Fabbricato edifica in epoca antecedente al 1967. Da informativa eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Greve in Chianti (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-SCIA n. 37/2020 depositata in data 2 febbraio 2020 per frazionamento ed accorpamento di unità uso residenziale

Il presente progetto è stato presentato a seguito della sentenza del Tribunale di Firenze n.2901/2011 e la sentenza della Corte d'Appello 2886/2018.

Gli interventi dichiarati nella relazione tecnica del Geom. Todaro che ha redatto la SCIA consistono in :

- Piano Seminterrato chiusura della porta di comunicazione tra le due cantine tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco.

- Piano Terra chiusura della porta posta allo sbarco delle scale attualmente presenti, tramite sopra-mattone con finitura ad intonaco, demolizione totale delle scale medesime.

- Piano Primo chiusura della porta di accesso al bagno w.c. e chiusura della porta di accesso al locale attiguo dall'ingresso tramite sopra-mattone con finitura ad

intonaco , apertura di varco porta tra le unità immobiliari confinanti della misura

indicativa di cm.90xh.210 circa, apertura di vano porta per accedere al locale bagno w.c. della misura indicativa di cm.75xh.210 circa , demolizione parziale del

pavimento per passaggio della scala a chiocciola realizzando un'apertura di circa

cm.150x150.

La rimanente porzione del piano primo (di spettanza della controparte) è già di fatto accorpata all'appartamento del piano terra.

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile per la porzione sub. 500 a quanto indicato nella suddetta SCIA n. 37/2020 depositata in data 2 febbraio 2020 per frazionamento ed accorpamento di unità uso residenziale, mentre per la porzione sub. 300 non sono state reperite pratiche edilizie e pertanto ci si riferirà alla planimetria catastale in atti.

Alla luce di quanto detto non si ritiene di dover presentare alcuna pratica di sanatoria edilizia presso il Comune di Greve e che non vi siano elementi

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ostativi alla commerciabilità dell'immobile, stante che l'epoca di costruzione ed ultimazione del fabbricato è di molto antecedente il primo settembre 1967. Il gazebo in struttura precaria presente nel resede andrà demolito.

G1) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, l'immobile è quindi attualmente nella disponibilità dello stesso esecutato ed è quindi da considerarsi libero ai fini della stima.

H1) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

L'immobile è di proprietà del [REDACTED] per la quota dell'intero e pertanto non si da uogo alla formazione di lotti separati.

I1) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e che lo stesso è posseduto per la quota dell'intero della piena proprietà dall'esecutato;
- l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato, quindi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;
- che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nella zona di riferimento Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO del Comune di Greve in Chianti è compreso per le Abitazioni civili in normale stato di conservazione tra **1.550 €/m²** e **2.300 €/m²** per la compravendita e tra **4,4 €/m² mese** e **6,5 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Le indagini ulteriori eseguite nei riscontri di mercano per immobili da ristrutturare portano a valutazioni ricomprese tra **1.100 €/m²** e **1.800 €/m²**.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole praticare nel caso specifico una riduzione del prezzo massimo riscontrabile nelle richieste di mercato, anche in base agli altri dati reperiti, e quindi di considerare il prezzo unitario intorno ad **€ 1.500,00 al mq.**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Appartamento	mq	308,93	€ 1.500	463.395,00

che si arrotonda a

€ 460.000,00.=

(diconsi Euro quattrocentosessantamila/00)

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Appartamento **€ 460.000,00 - 0.10 =** **€ 412.735,50**

che si arrotonda a

€ 410.000,00.=

(Euro quattrocentodiecimila/00)

L1) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

LOTTO 2:

PIENA PROPRIETÀ di un fabbricato uso annesso agricolo posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana s.n.c., posto al piano seminterrato primo (P.S1) e secondo (P.S2) e con locale uso rimessa al piano terreno con accesso indipendente dall'esterno.

A2) - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un annesso uso agricolo posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana s.n.c. posto in zona collinare agricola tenuta ad oliveto. All'immobile si accede attraverso stradello sterrato che diparte dalla Via principale (statale 222) chiuso con un cancello in ferro battuto.

Il fabbricato di recente costruzione è elevato di un piano fuori terra oltre due piani seminterrati e per quanto è stato possibile verificare è stato ultimato nell'anno 1996 e successivamente modificato con l'attuale suddivisione interna dei locali con la marcata impronta abitativa.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura mista a pietra per le parti verticali, i solai sono con travi portanti in legno, le tamponature interne in laterizio ed esterne sono in muratura di pietrame. La copertura è del tipo a falde inclinate e con manto in tegole di laterizio.

Il tetto è dotato di grondaia con calate delle acque meteoriche che corrono esterne in facciata. La facciata principale si trova in buone condizioni di manutenzione ed è in bozze di pietra a faccia vista.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato uso annesso agricolo posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. Mugnana-Spedaluzzo, Via Mugnana s.n.c.. L'immobile in realtà risulta ed è attualmente adibito ad uso abitativo in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

assenza di idoneo permesso edilizio ed in contrasto con l'uso specifico per cui è stata concessionata la struttura. Difatti, la zona prettamente agricola in cui ricade l'immobile non consente la realizzazione di edifici residenziali ex novo attese le vigenti norme urbanistiche e di PRG che caratterizzano il territorio. L'accesso alla unità avviene in modo diretto ed indipendente mediante stradello sterrato di collegamento alla strada principale. I locali che compongono il fabbricato sono disposti su più livelli ed hanno accesso diretto dall'esterno. Quelli al piano seminterrato e terreno sono collegati internamente da una scala in muratura non prevista nel progetto originario dell'edificio e quindi installata ex novo in corso d'opera.

La porzione immobiliare è posta ai piani seminterrato primo (P.S1) e secondo (P.S2) ed al piano terreno ed è così composta:

- al piano secondo seminterrato da un locale deposito con resede;***
- al piano primo seminterrato da due locali deposito adibiti rispettivamente a soggiorno con cucinotto e due camere con disimpegno oltre bagno, loggiato, resede e scannafosso uso deposito;***
- al piano terreno un locale uso rimessa attualmente adibito a soggiorno.***

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- quota proporzionale delle parti comuni** con particolare riferimento agli atti di provenienza.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA
CTU Esecuzione Immobiliare R.G. 548/2012 (riunita a R.G. 103/2022)

**Magazzino in Greve in Chianti (FI), Loc. Spedaluzzo, Via Mugnana
s.n.c. P. T. - S1 - S2**

SUB. 1

	lung.		larg.	=	SUP.
1 Deposito P.S2	7,59	x	4,90	=	37,19
					37,19
2 Resede P.S2	10,40	x	6,00	=	62,40
					62,40
3 Deposito (soggiorno)	5,61	x	5,20	=	29,17
					29,17
4 Scannafosso (cucinotto)	4,40	x	1,43	=	6,29
					6,29
5 Bagno	2,50	x	1,54	=	3,85
					3,85
6 Deposito (camera)	3,87	x	3,72	=	14,40
					14,40
7 Deposito (camera)	4,70	x	3,97	=	18,66
					18,66
8 Deposito (disimpegno)	2,14	x	0,88	=	1,88
					1,88
9 Soppalco su soggiorno	5,60	x	1,53	=	8,57
					8,57
10 Loggiato	9,02	x	1,55	=	13,98
					13,98
11 Resede P.S1	3,29	x	1,08	=	3,55
	1,30	x	1,17	=	1,52
					5,07

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

SUB. 2			
12 Rimessa (soggiorno)	7,97	x 4,65 =	<u>37,06</u> 37,06
Superficie annesso agricolo		mq	148,50

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA			
	mq	coeff.	Sup. ragg.
Superficie annesso agricolo	148,50	x 1,10 =	163,35
Superficie Soppalco P.S1	8,57	x 0,65 =	5,57
Superficie Resede P.S1	5,07	x 0,10 =	0,51
Superficie Resede P.S2	62,40	x 0,10 =	6,24
Superficie Loggiato P.S1	13,98	x 0,250 =	3,50
Superficie Tot. Commerciale Lorda Raguagliata		mq	179,17

FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione generale ed è stato rilevato al sopralluogo che l'immobile è stato principalmente adibito ad uso di abitazione da parte dell'esecutato.

I pavimenti sono in cotto recente impianto in tutti i locali principali ed in ceramica nel bagno.

I soffitti sono presentano l'orditura lignea della copertura a vista. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica di vecchio impianto sulle pareti ed è dotato di vaso, bidet, lavello e doccia. Il cucinotto è stato ricavato in una porzione di scannafosso ed è dotato di rivestimento sulle pareti dove sono presenti il lavello ed i fuochi per la cottura dei cibi.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno dotate di portelloni in legno di chiusura, le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è assente. Sono state rilevate stufe a legna e a pellet nei locali soggiorno presenti al piano seminterrato e al piano terreno. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia risalente al periodo di ultimazione delle opere edilizie di trasformazione dell'annesso. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali. Non si sono reperiti e quindi assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi non a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge.

Confini annesso agricolo: residua proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo se altri.

B2)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) la porzione sopra descritta non risulta correttamente intestata all'attuale proprietà per carenza di voltura di cui alla successione in morte di [REDACTED]. L'immobile nella sua intera consistenza è attualmente suddiviso in due unità immobiliari catastali e così rappresentato:

-Annesso agricolo P.S2-S1

Dati identificativi: Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)**

Foglio **68** Particella **504** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)** Foglio **68** Particella **504**

Classamento: Rendita: **Euro 338,28**, Categoria **C/2**, Classe **5**, Consistenza **131 m²**, **Dati di superficie:** Totale: **161 m²**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Indirizzo: VIA MUGNANA Piano S1-S2

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in data **23/03/2010 prot. FI0091163 non** è corrispondente allo stato dei luoghi visionato per quanto graficamente rappresentato.

-Rimessa P.T.

Dati identificativi: Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)**

Foglio **68** Particella **504** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GREVE IN CHIANTI (FI)** Foglio **68** Particella **504**

Classamento: Rendita: **Euro 113,41**, Categoria **C/6**, Classe **5**, Consistenza **36 m²**, **Dati di superficie:** Totale: **51 m²**

Indirizzo: VIA MUGNANA Piano T

Intestati catastali

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Diritto di Proprieta' per 1/4 in regime di separazione dei beni

La planimetria catastale depositata in data **23/03/2010 prot. FI0091163** è corrispondente allo stato dei luoghi visionato per quanto graficamente rappresentato ma **non lo è come destinazione in quanto utilizzata come abitazione.**

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

C2) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti atti:

-in ragione della quota indivisa di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà per successione legittima al padre giusta dichiarazione di cui ampiamente in precedenza.

Con successivo atto ricevuto dal Notaio Simone Ghinassi di Borgo San Lorenzo in data 12 novembre 2001 - repertorio n. 26.203, debitamente trascritto all'allora Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 23 novembre 2001 Registro Particolare n. 25.838, hanno provveduto a stralciare la quota della comproprietà con assegnazione in proprietà esclusiva di un'unità ad uso abitativo posta in Comune di Firenze - Via Milanese, restando pertanto gli stessi comproprietari per le quote come sopra determinate per i residuali beni già oggetto di comunione ereditaria.

- quanto alla quota indivisa di 1/2 del diritto di piena proprietà in dipendenza dell'acquisto operato dal coniuge - in regime patrimoniale della comunione legale dei beni - in epoca anteriore al ventennio giusto atto ai rogiti Notaio Paolo Caltabiano di Figline Valdarno in data 10 dicembre 1986 - repertorio n. 5.495, registrato a Firenze il giorno 30 dicembre

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

1985 al n. 14.342 e debitamente trascritto all'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 27 dicembre 1985 Registro Particolare n. 16.077;

- quanto alla quota indivisa in ragione di 1/6 del diritto di piena proprietà - oltre maggiore consistenza - per successione legittima al coniuge ██████████

██████████ e deceduto in data 30 marzo 1994, giusta dichiarazione presentata all'allora Ufficio del Registro e delle Successioni il giorno 29 settembre 1994 al n. 70 vol. 3.176 e successiva dichiarazione integrativa del giorno 9 novembre 2001 al n. 63 vol. 3.608.

- successivamente in data 02/04/2017 in seguito al decesso della ██████████ ██████████ la quota di proprietà a lei intestata paria a 3/4, viene devoluta per legge in carenza di denuncia di successione nella quota del 50% ciascuno (3/8 ciascuno) agli eredi ██████████ ██████████ ██████████, già proprietario per la quota di 1/4, diviene pari a 5/8 (1/4 + 3/8).

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione notarile depositata in atti.

D2) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

E2) -ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Da ispezione eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze rilasciata in data 04/10/2023, sui cespiti sub. 1 e 2 part. 504 in oggetto risultano le seguenti formalità:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

1.ISCRIZIONE del 14/03/2012 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 8457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 493/2012 del 20/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 01/08/2012 - Registro Particolare 17257 Registro Generale 23729 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9597/2012 del 19/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 03/11/2016 - Registro Particolare 27613 Registro Generale 40792 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8617/2016 del 12/08/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - **DIVISIONE GIUDIZIALE** Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 15/05/2019 - Registro Particolare 14075 Registro Generale 19499 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3658 del 22/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Nota disponibile in formato elettronico

L'aggiornamento ipotecario effettuato in data 04/10/2023 non ha prodotto formalità aggiuntive a quelle sopra elencate.

F2) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informativa eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Greve in Chianti (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

-Concessione edilizia n. 164/93 del 18/06/1993 Busta 209/1992 per opere edilizie di costruzione di annesso agricolo. Deposito progetto strutturale n. 49.451 del 25/11/1993. Si rileva che alcune tavole grafiche

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

allegate alla Concessione presentano con appunti grafici rilevati a mano ed impressi sulle stesse tavole grafiche.

-Autorizzazione edilizia n. 16/96 del 08/03/1996 Busta 489/1995 per opere edilizie quali varianti alla costruzione di annesso agricolo.

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nella suddetta **autorizzazione edilizia n. 16/96 del 08/03/1996 rilasciata a seguito di varianti da eseguire al fabbricato di nuova costruzione con destinazione di annesso agricolo**. Come evidenziato nella precedente descrizione dell'immobile, lo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo ha evidenziato una serie di modifiche murarie interne ed esterne oltre che impiantistiche che hanno comportato la trasformazione dell'uso di deposito/magazzino dei locali a quello abitativo con la realizzazione di un cucinotto in una porzione di scannafosso, di un soppalco sul locale principale trasformato in soggiorno, di una scala interna di collegamento e la divisione di un locale deposito in due vani adibiti a camere. Come si evince dalle fotografie allegate anche il tenore delle finiture dell'immobile è superiore al livello usuale di locali di lavoro e comunque funzionali all'attività agricola. Ciò detto la destinazione abitativa non è facilmente sanabile stante il fatto che l'immobile ricade in zona agricola ed è stato concesso ad esclusivo utilizzo agricolo e finalizzato all'attività agricola.

Alla luce di quanto detto si ritiene corretta la presentazione al Comune di Greve di idonea pratica di sanatoria edilizia con opere di completamento/adeguamento, o quello strumento che il Comune di Greve riterrà più idoneo alla definizione della problematica, per il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione legittimata dai permessi sopra descritti. Si ritiene di quantificare i costi per la pratica edilizia, pagamento di oneri di urbanizzazione e sanzioni, oltre che per i lavori edilizi ed impiantistici in adeguamento da realizzare in complessivi € 60.000,00, importo che sarà quindi detratto dalla valutazione di mercato dell'immobile.

G2) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

L'immobile risulta in uso all'esecutato e pertanto ai fini della stima verrà considerato libero.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

H2) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

L'immobile è di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] per la restante parte di 3/8. Si ritiene comunque che non ricorrano i presupposti per procedere alla divisibilità dell'immobile in quanto non risulta possibile formare due lotti rappresentativi in termine di valore delle quote di proprietà sopradette.

I2) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione nonostante la destinazione urbanistica a deposito e rimessa agricola e che lo stesso è di proprietà piena per la quota di 5/8 dell'esecutato;
- l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato e dei familiari quindi ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero;
- che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nella zona di riferimento Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO del Comune di Greve in Chianti è compreso per le Abitazioni civili in normale stato di conservazione tra **1.550 €/m²** e **2.300 €/m²** per la compravendita e tra **4,4 €/m² mese** e **6,5 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Le indagini ulteriori eseguite nei riscontri di mercato per immobili simili portano a valutazioni ricomprese tra **1.500 €/m²** e **2.100 €/m²**.

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole praticare nel caso specifico una riduzione del prezzo massimo

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

riscontrabile nelle richieste di mercato, anche in base agli altri dati reperiti, e quindi di considerare il prezzo unitario intorno ad **€ 1.800,00 al mq.**

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

-VALORE ANNESSO AGRICOLO P.S2-S1 e T - CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE €/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Annesso agricolo piano S2-S1 e Terreno	mq	179,17	1.500,00	€ 322.506,00.=

arrotondabile a

€ 320.000,00.=
(diconsi Euro trecentoventimila/00)

a detrarre costi di sanatoria e opere ripristino

€ 320.000,00-60.000,00 = € 260.000,00

*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota di 5/8 della piena proprietà** considerandolo **libero** è pari a **€ 162.500,00.=***

Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie commerciale lorda raggugliata. Il valore sopra citato e' da ritenersi

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Immobile libero:

Annesso agricolo P S.2 - S1 e P.T.

-quota di 5/8 della piena proprietà

pari a € 162.500,00 - 15% = € 138.125,00

arrotondabile a

<p>€ 140.000,00.= (diconsi Euro centoquarantamila/00)</p>

L2) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

La presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati, il tutto anche su supporto informatico, nonché in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private); si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo consegnati per l'espletamento della c.t.u. e si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, al debitore, anche se non costituito.

Altro non ho da riferire,

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

Con osservanza.

Firenze, lì 05 ottobre 2023

IL C.T.U.
Geom. Claudio Bagnoli



ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Indagini urbanistiche
- Allegato 4: Indagini di mercato
- Allegato 5: Provenienza
- Allegato 6: Aggiornamento ipotecario
- Allegato 7: Tabelle riepilogative

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria