

**ARCHITETTO**

**GIOVANNI**

**DAINELLI**

Sede legale: via dei Magalotti, 4 – 50122  
Firenze

Codice fiscale: DNLGNN61L21G702J

P.IVA: 04678480486

codice univoco: 6EWHWLT

Studio: viale Corsica, 98 – 50127  
Firenze – cell. 335-8010010

Mail: [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it)

mail PEC: [info@pec.arch-dainelli.it](mailto:info@pec.arch-dainelli.it)

website: [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



Valutatore Immobiliare

certificato RICEC n. P150018 VI



Valutatore Immobiliare

Attestato di Validazione OAF n. 001



Consulente Tecnico

Tribunale di Firenze n. 4803

**TRIBUNALE di FIRENZE**

Per

Esecuzione Immobiliare

RGE 110/2023

**Giudice delle Esecuzioni Immobiliari  
Dr.ssa Francesca Romana Bisegna**

**Creditrice procedente: XXXX Srl**

**Debitore esecutato: XXXX Daniele**

**due unità immobiliari terreni agricoli**

**tre unità immobiliari annessi agricoli**

**Ubicazione: Comune di Certaldo**

**frazione Sciano, località Avanella**

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 69 particella 278 sub. 1 cat. C/2**

**Foglio 69 particella 278 sub. 2 cat. C/2**

**Foglio 69 particella 248 cat. C/2**

**Catasto Terreni**

**Foglio 69 particella 90**

**Foglio 69 particella 114**

**giuramento 09.11.2023**

**prossima udienza 15.05.2024**

Tecnico Esperto (C.T.U.):

**Architetto Giovanni Dainelli**

**Firenze, 19.03.2024**



## Sommario

1 – PREMESSA con elenco Quesiti .....	3
2 – Quesito 1 identificazione dei beni .....	8
3 – Quesito 2 estremi pignoramento .....	11
4 – Quesito 3 estremi provenienza .....	11
5 – Quesito 4 descrizione dei beni .....	12
6 – Quesito 5 stato di possesso.....	22
7 – Quesito 6 formalità a carico acquirente .....	24
8 – Quesito 7 esistenza vincoli e oneri .....	25
9 – Quesito 8 eventuali spese di gestione immobiliare .....	27
10 – Quesito 9 regolarità edilizio - urbanistica.....	28
11 – Quesito 10 calcolo del più probabile valore di mercato .....	38
12 – Quesito 11 calcolo dei prezzi a base d'asta .....	40
13 – Quesito 12 appetibilità, divisione vendita in più lotti e regime impositivo.....	42
14 – Quesito 13 riepilogo vendita lotti .....	43
15 – Quesito 14 elenco allegati .....	44

### Architetto Giovanni Dainelli

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



## 1. PREMESSA:

il sottoscritto Architetto Giovanni Dainelli, con studio in Firenze, viale Corsica nc. 98, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n° 4564 e nell'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze al n° 4803, essendo stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Romana Bisegna, in data 09.11.2023, e aver accettato l'incarico sempre in data 09/11/2023, per rispondere per iscritto al 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;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



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, 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;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- o *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- o *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione .....);*

*7. Verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*8. Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** 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***

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**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 mq. 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; anche 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 cc. 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'interoche 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;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



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:

- **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 p.to II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

oooooooooooooooooooo

il sottoscritto, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo; prima di eseguire i necessari sopralluoghi e i rilievi sul posto, ha effettuato comunicazione scritta sia dell'incarico ricevuto che della data relativa l'esecuzione del primo sopralluogo, a mezzo raccomandata alla parte debitrice e per pec al legale del creditore procedente (**Allegato 01**); a seguito delle attività propedeutiche alla Relazione di Consulenza Tecnica, svolte le opportune indagini sul mercato immobiliare del luogo, espone la seguente

oooooooooooooooooooo

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





# **RELAZIONE DI STIMA**

## **QUESITO 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;*

## **RISPOSTA QUESITO 1**

I beni oggetto del procedimento, composti da cinque unità immobiliari ben distinte fra loro, tutte ubicate nel Comune di Certaldo:

### **Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)







### **1A - Unità immobiliare 1 - Comune di Certaldo, località Avanella- Bassetto snc.**

unità immobiliare individuata al catasto terreni, in proprietà all'esecutato per la quota del 100%; al foglio 69; particella 90 classamento suddiviso in 3 porzioni:

- a) qualità oliveto; cl. 2 - sup. 500 mq. - reddito dominicale €. 1,42 - reddito agrario €.1,29;
  - b) qualità orto irriguo - cl. U - sup. 1.100 mq. - reddito dominicale €. 32,38 - reddito agrario.€.17,04;
  - c) vigneto; cl. 2 - sup. 552 mq. - reddito dominicale €. 3,42 - reddito agrario €. 2,57;
- Confini: stessa proprietà su più lati; s.s.a..

### **1B - Unità immobiliare 2- Comune di Certaldo, località Avanella- Bassetto snc.**

di più ampio manufatto in proprietà all'esecutato per la quota del 100%; unità immobiliare a destinazione d'uso "annesso agricolo", individuata al Catasto Fabbricati

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



del comune di Certaldo - piano T-1, nel foglio 69; p.lla 278; sub. 1; cat. C/2; cl. 4; consistenza 24 mq.; superficie catastale mq. 15; rendita catastale €. 49,58

La planimetria catastale, regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122, **NON** è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato, non corrispondenza dovuta alla mancata graficizzazione dell'apertura di ingresso che si trova, fisicamente, sulla parete esposta sul lato est.; oltre alla mancata rispondenza della parziale modifica interna della parete che confina con il subalterno 2.

Confini: stessa proprietà su più lati; s.s.a..

### **1C - Unità immobiliare 3 - Comune di Certaldo, località Avanella- Bassetto snc.**

di più ampio manufatto in proprietà all'esecutato per la quota del 100%; unità immobiliare a destinazione d'uso "annesso agricolo", individuata al Catasto Fabbricati del comune di Certaldo - piano T, nel foglio 69; p.lla 278; sub. 2; cat. C/2; cl. 4; consistenza 12 mq.; superficie catastale mq. 13; rendita catastale €. 24,79.

La planimetria catastale, regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122, è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato, pur non essendo indicata per, si presume, "errore" di graficizzazione, l'indicazione dell'apertura di ingresso che si trova, fisicamente, sulla parete esposta sul lato est (da tener conto che il manufatto è realizzato con materiali di risulta, incongrui fra loro).

Confini: stessa proprietà su più lati; s.s.a..

### **1D - Unità immobiliare 4 - Comune di Certaldo, località Avanella- Bassetto snc.**

unità immobiliare individuata al catasto terreni, in proprietà all'esecutato per la quota del 100%; al foglio 69; particella 114 classamento suddiviso in 2 porzioni:

- a) qualità orto irriguo; cl. U - sup. 1.400 mq. - reddito dominicale €. 41,21 - reddito agrario.€.21,69;
- b) seminativo; cl. 3 - sup. 855 mq. - reddito dominicale €. 3,09 - reddito agrario €. 2,65;

Confini: stessa proprietà su più lati; s.s.a. .

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**1E - Unità immobiliare 5** - Comune di Certaldo, località Avanella- Bassetto snc.

manufatto in proprietà all'esecutato per la quota del 100%; unità immobiliare a destinazione d'uso "annesso agricolo", individuata al Catasto Fabbricati del comune di Certaldo - piano T, nel foglio 69; p.lla 248; cat. C/2; cl. 4; consistenza 14 mq.; superficie catastale mq. 15; rendita catastale €. 28,92

La planimetria catastale, regolarmente depositata presso l'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis della Legge del 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'articolo 19, comma 14 della Legge 30 luglio 2010, n. 122, **NON** é corrispondente allo stato dei luoghi rilevato; e non risulta neppure orientata e graficizzata esattamente, anche nell'estratto di mappa 1:2000.

Confini: stessa proprietà su più lati; s.s.a..

oooooooo

I beni immobili oggetto del procedimento sono di proprietà del Sig. **XXXX** Daniele, nato a Poggibonsi (SI) in data 07/05/1986 c.f. **XXXX** 86E07G752Y

documentazione catastale, visure, planimetrie ed estratto di mappa 1:200 (**Allegato 02**)

oooooooo

**QUESITO 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 .....).*

**RISPOSTA QUESITO 2**

**2A - Unità immobiliari 1; 2; 3; 4 e 5** - Comune di Certaldo, frazione Sciano -

località Avanella- Bassetto snc:

l'atto di pignoramento è per la quota 100% di proprietà e ed è stato trascritto in data 19/04/2023 al R.G. n. 2679 e al R.P. n. 3562;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



a favore "XXXX S.r.l."

contro " XXXX Daniele".

Il pignoramento è relativo alle n. 5 unità immobiliari catastalmente descritte nella risposta al quesito **1**

ooooooo

### **QUESITO 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.*

### **RISPOSTA QUESITO 3**

Il Sig. **XXXX** Daniele è entrato in possesso della proprietà superficiaria tramite i seguenti titoli:

#### **3A - Unità immobiliare 1,2 e 3 :**

poste in Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

in forza dell'atto di assegnazione di proprietà del 100%, in acquisto del 15/11/2006; rogante Dott. Notaio Vincenzo **XXXX** atto 54538/8827 registrato a Empoli il 27/11/2006 al n. 5745 serie 1T

Si allega alla presente la copie del titolo di provenienza (**Allegato 03**).

#### **3B - Unità immobiliare 4 e 5 :**

poste in Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

in forza dell'atto di assegnazione di proprietà del 100%, in acquisto del 20/07/2007; rogante Dott.ssa Notaio **XXXX XXXX** atto 24651/9287

Si allega alla presente la copie del titolo di provenienza (**Allegato 04**).

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



## QUESITO 4

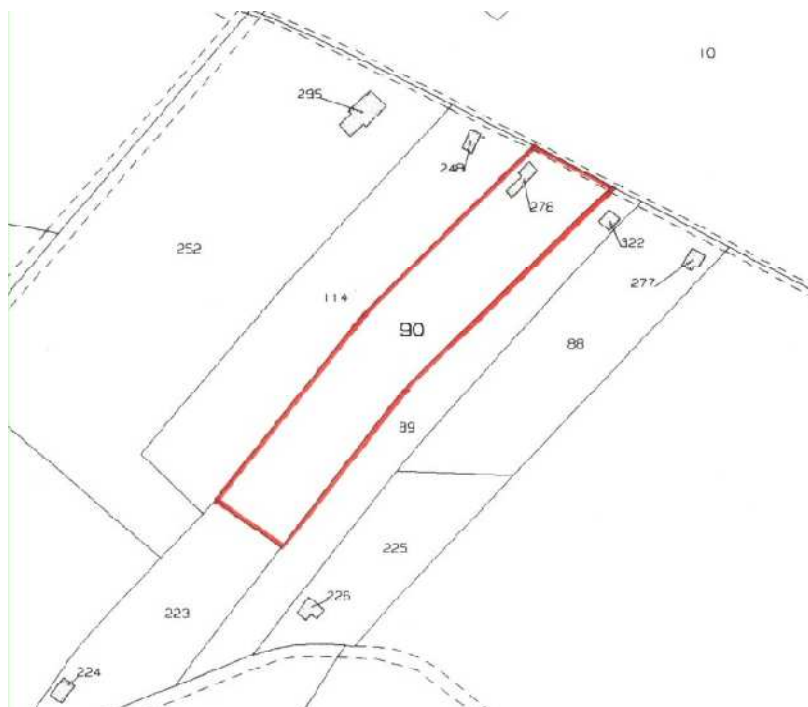
fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

## RISPOSTA QUESITO 4

**4A - Unità immobiliare 1** - Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

trattasi di terreno a cui si accede direttamente da viottola campestre insistente in parte su proprietà di terzi ed in parte su porzione dello stesso lotto e sulla quale esiste diritto di passo a favore di terzi utenti (come da atto di provenienza);

la superficie del terreno è stata rilevata con rotella metrica, utilizzata per una verifica approssimativa fra lo stato dei luoghi e quanto riportato in visura catastale, così come l'individuazione orografica degli stessi manufatti su di esso insistenti, tenendo presente l'estratto di mappa in scala 1:2000.



**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





La **particella** in esame è la **90** del foglio 69; su di essa insistono i subalterni 1 e 2 della particella 278: dal C.D.U. richiesto al Comune di Certaldo, risulta che: *“la particella ricade in sottozona E1.pc “sistema della collina intermedia e sub sistema delle pendici collinari” (corrispondente alla zona omogenea “E” del D.M. 2 aprile 1968 n. 144.”*

Il terreno è orograficamente posizionato in leggero declivio, si presenta con forma geometrica rettangolare, con lato lungo “piegato” e leggermente convergente a sinistra, per una estensione superficiale dichiarata di mq. 2.152,00; nella documentazione catastale si rileva che il classamento è suddiviso in 3 porzioni:

- a) qualità oliveto – non impiantato, di superficie 500 mq. .
  - b) qualità orto irriguo, di superficie 1.100 mq. .
  - c) vigneto – non impiantato, di superficie 552 mq. .
- Confini: stessa proprietà; p.IIa 89; p.IIIa 223; p.IIa 252; s.s.a. .

per quanto attiene al “diritto di impianto”, non essendo interamente di *qualità vigneto*, e non insistendo tale coltura su di essi, non rientra tra i terreni con diritto di impianto.

Dai sopralluoghi esperiti sulla particella sopra descritta, avvenuti in data 21.12.2023, 05.02.2024 e 26.02.2024, presa visione diretta del terreno, non si sono riscontrate alterazioni orografiche che potrebbero far insorgere dubbi su eventuali passività ambientali di sostanze tossiche e/o inquinanti.

Si è appurata la presenza di un pozzo, si presume artesiano, posto sulla terza campata della tettoia che si diparte dal prospetto est del subalterno 1 (**Allegato 05**), detto pozzo non risulta accampionato nella tavola della Regione Toscana; si precisa, comunque, che detta informazione tavolare è ferma al 2014, come sotto riportato

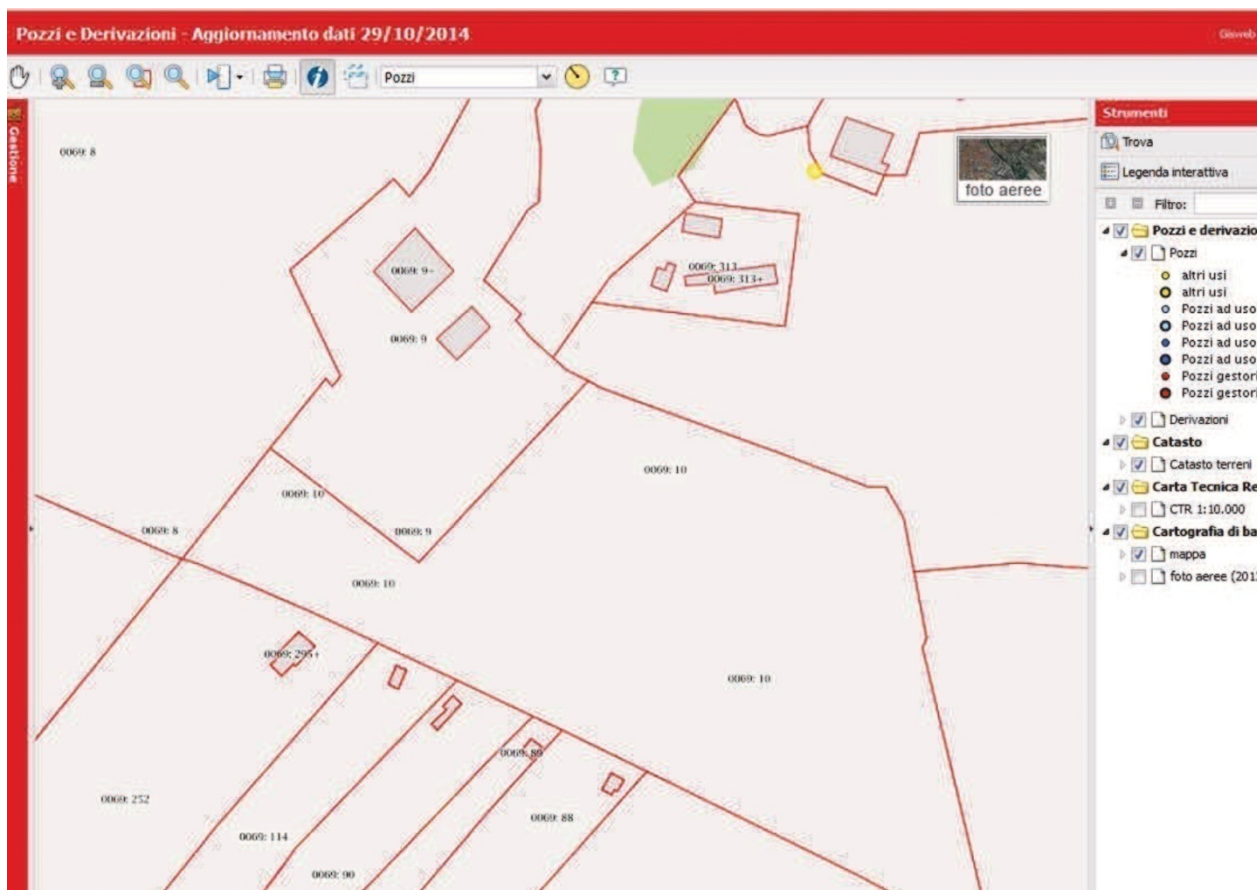
**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





#### **4B - Unità immobiliare 2** - Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino a cui si accede tramite accesso diretto da viottola campestre insistente in parte su proprietà di terzi ed in parte su porzione dello stesso lotto e sulla quale esiste diritto di passo a favore di terzi utenti (come da atto di provenienza);

L'unità immobiliare è così ascrivibile:

ingresso diretto dal terreno agricolo di proprietà, costituita al piano terra da un unico vano con finestra, e di altezza pari a ml. 2,10, al cui interno, a livello del soffitto, si trova una botola per accedere al sottotetto/palco morto, di altezza catastale ml. 1,10, a cui non è stato possibile accedere per mancanza di scala.

Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare in esame, sono così riferibili: muratura mista, finestre con infisso in legno e vetro, pavimento in mattonellato, solaio in ferro e laterizio, porta di accesso in metallo.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare la presenza della corrente elettrica, il cui contatore è documentato fotograficamente con l'allegato n. 5; mentre per l'approvvigionamento dell'acqua, esiste pratica edilizia per la realizzazione delle condotte acquedotto pubblico (per altro pratica citata dal comune ma non messa a disposizione del CTU); la proprietà ha dichiarato che ha eliminato il contatore a defalco che era posto assieme ai contatori di altri utilizzatori, all'intersezione fra la pubblica via Milano e lo stradello sterrato, ad una distanza dalle proprietà per circa ml. 500; l'acqua utilizzata proviene direttamente da un pozzo posto sul terreno di proprietà individuato al foglio 54 p.la 90, che va ad alimentare una cisterna di circa litri 5.000, posta sul terreno, individuato al foglio 69 particella 114 **(Allegati 06 e 07)**.

#### **DESCRIZIONE DEI LOCALI:**

le superfici dei vani, in questo capitolo, sono riferibili al netto delle murature esterne ed interne e costituiscono indicazione di massima delle ampiezze dei vani, essendo rilevate con la presenza di mobili, suppellettili e in condizioni igieniche precarie, in cui si trovavano al momento dell'effettuazione del rilievo.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

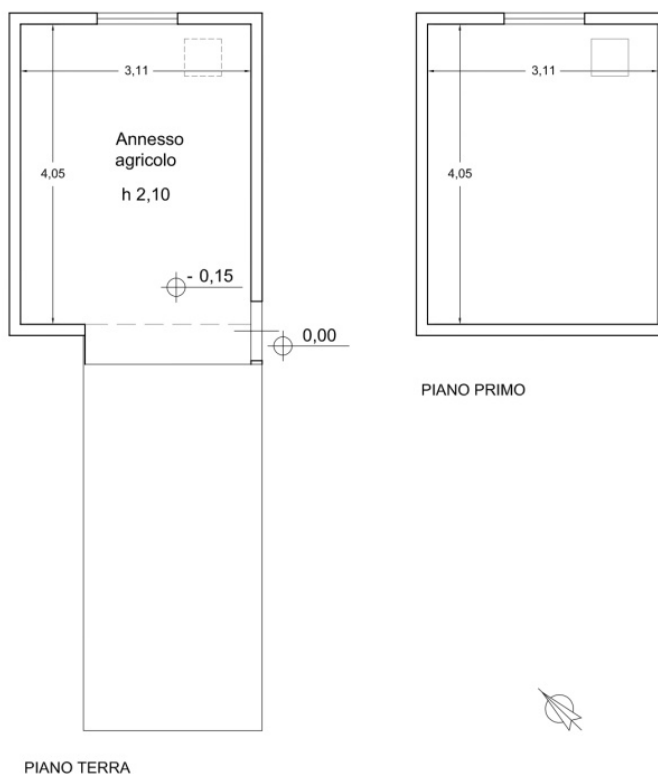
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



COMUNE DI CERTALDO \_ località Bassetto - Avanella  
R.G.E.I. 110 - 2023 Tribunale di Firenze

STATO DI RILIEVO  
Foglio 69 particella 278 sub 1



altezza libera, ml. 2,10 circa, ad eccezione del vano n. 2 sottotetto che ha una altezza, indicata catastalmente, in ml. 1,10 (sottotetto), come da planimetria di rilievo

- locale 1: **annesso agricolo** di mq. 12,60 circa, avente illuminazione e aerazione naturali tramite finestra in affaccio su viottola poderale.
- locale 2: **sottotetto** di mq. 12,60 circa, avente illuminazione e aerazione naturali tramite finestra in affaccio su viottola poderale, a cui si accede tramite botola posta sul soffitto del vano n. 1.

Il tutto come documentato dalle fotografie scattate in corso di sopralluogo e allegate, ad illustrare la composizione del bene oggetto di relazione (**Allegato 08**).

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**4C - Unità immobiliare 3** - Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

trattasi di unità immobiliare ad uso deposito a cui si accede tramite accesso diretto dal terreno agricolo di proprietà; è confinante con l'unità immobiliare n. 1 descritta nel paragrafo precedente.

L'unità immobiliare è così ascrivibile:

ingresso diretto dal terreno agricolo di proprietà, con sviluppo su di un unico piano e di altezza pari a ml. 2,25 c.a. in chiave alle coperture voltate in lamiera. Le caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare in esame, sono così riferibili: materiali di incongrui di diversa tipologia e consistenza (onduline, pannelli in legno, rete metallica, ecc.); l'ingresso avviene tramite infisso realizzato con pannellatura in metallo.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare l'assenza di qualsiasi impianto posto a servizio del volume in oggetto, ad eccezione dell'elettricità presente con un impianto "volante".

**DESCRIZIONE DEI LOCALI:**

le superfici del vano, in questo capitolo, sono riferibili al netto delle murature esterne ed interne e costituiscono indicazione di massima delle ampiezze del vano, essendo rilevate con la presenza di mobili e suppellettili anche inamovibili al momento dell'effettuazione del rilievo.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

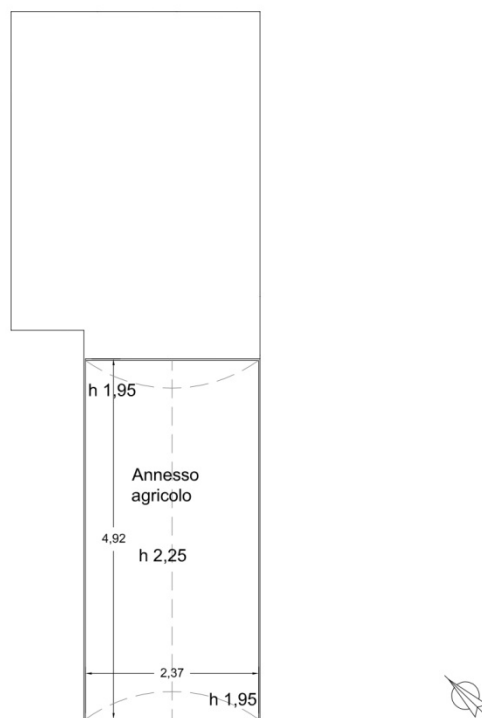
Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



COMUNE DI CERTALDO \_ località Bassetto - Avanella  
R.G.E.I. 110 - 2023 Tribunale di Firenze

STATO DI RILIEVO  
Foglio 69 particella 278 sub 2



PIANO TERRA

altezza libera, calcolata nella chiave di volta della copertura, ml. 2,25 nella

locale 1: annesso agricolo, con estensione di mq. 11,70 circa, costituito da materiali incongrui fra loro e di difficile lettura tipologica.

Il tutto come documentato dalle fotografie scattate in corso di sopralluogo e allegate, ad illustrazione della composizione dei beni oggetto di Relazione (**Allegato 09**).

oooooooooooo

**4D - Unità immobiliare 4** - Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

trattasi di terreno a cui si accede direttamente da viottola campestre insistente in parte su proprietà di terzi ed in parte su porzione dello stesso lotto e sulla quale esiste diritto di passo a favore di terzi utenti (come da atto di provenienza);

**Architetto Giovanni Dainelli**

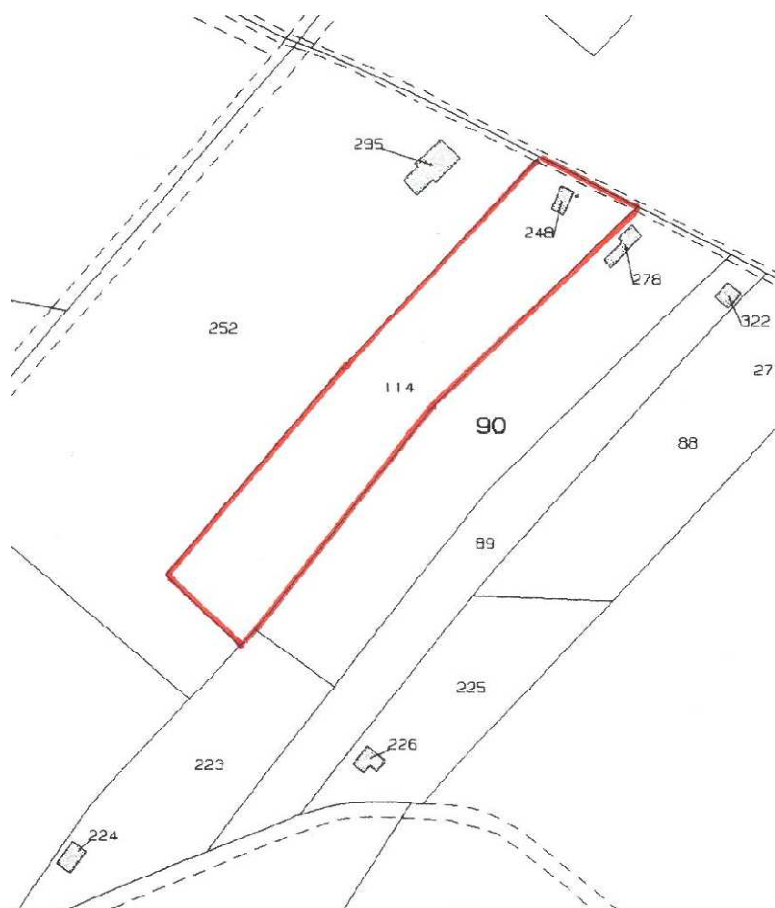
v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



la superficie del terreno è stata rilevata con rotella metrica, utilizzata per una verifica approssimativa fra lo stato dei luoghi e quanto riportato in visura catastale, così come l'individuazione orografica degli stessi manufatti su di esso insistenti, tenendo presente l'estratto di mappa in scala 1:2000.



La **particella** in esame è la **114**, su di essa insiste la particella 248 (precedentemente descritto al p.to 4 del presente capitolo): dal C.D.U. richiesto al Comune di Certaldo, risulta che:

*la particella ricade in sottozona E1.pc "sistema della collina intermedia e sub sistema delle pendici collinari" (corrispondente alla zona omogenea "E" del D.M. 2 aprile 1968 n. 144.)*

Il terreno è orograficamente posizionato in condizione pressoché pianeggiante, si presenta con forma geometrica rettangolare, con lato lungo leggermente convergente a sinistra, per una estensione superficiale dichiarata di mq. 2.255,00;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



nella documentazione catastale si rileva che il classamento è suddiviso in 2 porzioni:

a) qualità orto irriguo - sup. 1.400,00 mq.; .

b) seminativo - sup. 855 mq.; .

Confini: stessa proprietà su più lati; s.s.a. .

Per quanto attiene al “diritto di impianto”, non essendo di *qualità vigneto*, e non insistendo tale coltura su di esso, non rientra tra i terreni con tale diritto di impianto.

Dai sopralluoghi esperiti sulla particella sopra descritta, avvenuti in data 21.12.2023, 05.02.2024 e 26.02.2024, presa visione diretta del terreno, non si sono riscontrate alterazioni orografiche che potrebbero far insorgere dubbi su eventuali passività ambientali di sostanze tossiche e/o inquinanti;

si è appurata la presenza di una cisterna semi interrata, occorrente per l’accumulo d’acqua che dal pozzo, posto sulla particella limitrofa (90), viene convogliata nel manufatto per il successivo utilizzo a scopo agricolo e zootecnico (**Allegato 07**);

inoltre è stato documentato fotograficamente un serbatoio di gasolio, posto fuori terra (**Allegato 10**).

oooooooooooo

#### **4E - Unità immobiliare 5** - Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanello - Bassetto snc:

trattasi di unità immobiliare ad uso annesso agricolo/deposito, a cui si accede tramite accesso diretto dal terreno di proprietà;

L'unità immobiliare è così ascrivibile:

doppio vano d’ingresso, con sviluppo su di un unico piano; l’unità immobiliare è fisicamente suddiviso in due porzioni; suddivisione che segue anche l’orografia del terreno per cui, una prima porzione, posta a monte, è a quota superiore dalla restante porzione per circa ml. +0,80. Le due “porzioni” sono realizzate con materiali incongrui e di diversa tipologia e consistenza (laterizio, onduline, pannelli in legno, rete metallica,

#### **Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



ecc.) l'ingresso avviene tramite n. 2 infissi realizzati con pannellature metalliche e copertura in pannelli sandwich di lamiera.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare l'assenza di qualsiasi impianto posto a servizio del volume in oggetto, ad eccezione dell'elettricità.

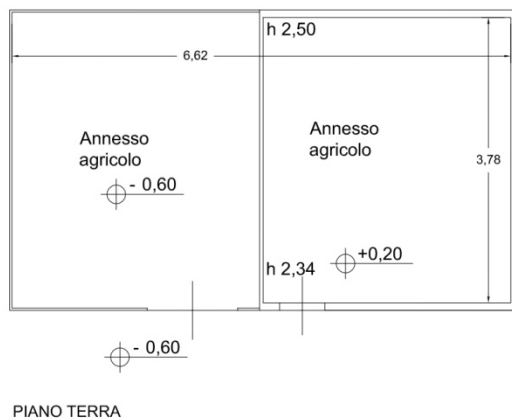
ooooo

## **DESCRIZIONE DEI LOCALI:**

le superfici del vano, in questo capitolo, sono riferibili al netto delle murature esterne ed interne e costituiscono indicazione di massima delle ampiezze del vano, essendo rilevate con la presenza di mobili e suppellettili anche inamovibili al momento dell'effettuazione del rilievo.

COMUNE DI CERTALDO \_ località Bassetto - Avanella  
R.G.E.I. 110 - 2023 Tribunale di Firenze

STATO DI RILIEVO  
Foglio 69 particella 248



altezza libera nella prima porzione a "monte" ml. 2,34 c.a., e rispetto al terreno esterno è posto a quota ml. + 0,20; la seconda porzione ha altezza libera di ml. 2,50 c.a.;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





locale 1: deposito, con estensione di mq. 21,00 circa, costituito da materiali incongrui fra loro e di difficile lettura tipologica.

Questo volume si trova rappresentato, nell'estratto di mappa, ruotato di 90° circa, rispetto allo stato attuale dei luoghi.

Il tutto come documentato dalle fotografie scattate in corso di sopralluogo (**Allegato 12**).

oooooooooooooooooooo

## **QUESITO 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.*

oooooooooooo

**RISPOSTA QUESITO 5A – Unità Immobiliari 1,2,3,4,5 - Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:**

In relazione al quesito posto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento Provinciale, in data 07/01/2024 a mezzo pec e protocollato dall'A.d.E. in data 08/01/2024 al numero 3453, l'Agenzia delle Entrate ha fornito informazioni in data 17.01.2024 a mezzo pec. dichiarando che risulta registrato in modalità telematica un contratto di locazione ancora in essere a nome del Sig. **XXXX** Daniele nato a Poggibonsi (SI) il 7.5.1986 (c.f. **XXXX** 86E07G752Y) in cui partecipa in qualità di locatore per gli immobili siti nel Comune di Certaldo località Bassetto-Avanella (rif. Catastali F. 69 P.IIa 248 – p.IIa 114 – p.IIa 90 e p.IIa 278 sub 1 e 2). L'atto è stato registrato telematicamente in data 28/05/2020 s.3T al n. 1552 ed è di competenza dell'ufficio territoriale di Empoli.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



E' stato acquisito anche l'atto di locazione (**Allegato 13**), dal quale risulta che il conduttore è la sig.ra **XXXX** Giulia, nata a Poggibonsi (SI) il 29/07/1990 (c.f. **XXXX** 90L69G752J) e la somma dichiarata in atti, come canone annuo, è pari a €. 200,00 per tutte le unità immobiliari, dalla 1 alla 5, indistintamente.

Si precisa che esiste familiarità fra locatario e conduttore, risultando essere fratello e sorella.

A seguito del riscontro dell'esistenza di familiarità fra il locatore e il locatario, si è svolta una verifica per beni simili, sul mercato delle locazioni, ma non si è avuta alcuna notizia neppure utilizzando gli asking price, conseguentemente, dopo aver svolto la stima immobiliare, come da allegati 25 e 26, si è proceduto al calcolo del valore medio di locazione annuo, partendo dalla stima del più probabile valore di mercato dei due terreni: €. 69.000,00

Utilizzando la formula della capitalizzazione del reddito  $Vm = Rn/r$  dove:

Vm valore di mercato	.
Rn reddito	.
r saggio di interesse	.

Conosciamo  $Vm = €.$  69.000,00; il saggio di interesse "r" è individuato, da una ricerca di mercato svolta presso istituti del settore, pari al 2,5%

Applicando la formula inversa:  $Rn = Vm \times 2,5\% = €.$  69.000,00  $\times 2,5\% = €.$  1.725,00

l'affitto medio annuo della proprietà ammonta a €. 1.725,00 annue; come riportato in altra parte della presente, i terreni in oggetto non sono tenuti a pagare l'IMU, rientrando nell'elenco speciale delle aree disagiate, come da allegato 24;

il valore risultante della locazione media di mercato, per entrambi i terreni, risulta essere pari a €. 1.725,00 annue anziché €. 200,00, come riportato nel contratto in essere; contratto che ha durata di anni 15, a partire dall'1/07/2019, nel quale non è prevista la indicizzazione ISTAT.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



In conclusione il contratto di locazione, a parere del sottoscritto, palesa una inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, in riferimento al valore di mercato dei terreni locati:

c. 3) non sono opponibili qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni

risultando: €. 1.725,00 / 3 = €. 575,00 > €. 200,00

In merito a quanto sopra argomentato si procederà alla determinazione del VALORE DI MERCATO e del PREZZO A BASE D'ASTA considerando il bene giuridicamente Libero.

oooooooooooo

### **QUESITO 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 .....);*

### **RISPOSTA QUESITO 6A - Unità Immobiliari 1, 2 e 3.**

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanello - Bassetto snc:

Per quanto specificato nel titolo di provenienza della proprietà Daniele **XXXX**

- per quanto concerne la situazione contabile delle spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., si rimanda a quanto trattato in modo specifico al quesito n.8..

Sempre in merito alle spese condominiali, si ricorda che ai sensi dell'art. art. 63

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



comma 2 disp. att. c.c. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo (1292 ss. c.c.), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. Pertanto le ultime due annualità, con riferimento al momento in cui viene trasferito il bene, saranno, eventualmente, a carico del nuovo acquirente.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli eventuali obblighi relativi alle procedure tecniche urbanistiche, edilizie, incluso i costi relativi alle opere di ripristino, necessarie per definire la conformità edilizia ed urbanistica dei beni immobili, così come meglio specificato al quesito n. 9.

### **RISPOSTA QUESITO 6B - Unità Immobiliari 4 e 5 .**

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc:

Per quanto specificato nel titolo di provenienza della proprietà Daniele Pettini

- per quanto concerne la situazione contabile delle spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c., si rimanda a quanto trattato in modo specifico al quesito n.8..

Sempre in merito alle spese condominiali, si ricorda che ai sensi dell'art. art. 63 comma 2 disp. att. c.c. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo (1292 ss. c.c.), al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. Pertanto le ultime due annualità, con riferimento al momento in cui viene trasferito il bene, saranno, eventualmente, a carico del nuovo acquirente.

- E' inoltre necessario sottolineare che saranno a carico dell'acquirente tutti gli eventuali obblighi relativi alle procedure tecniche urbanistiche, edilizie, incluso i costi relativi alle opere di ripristino, necessarie per definire la conformità edilizia ed urbanistica dei beni immobili, così come meglio specificato al quesito n. 9.

oooooooo

#### **Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**QUESITO 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 c.t.u. in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**RISPOSTA QUESITO 7A - Unità Immobiliari 1, 2 e 3**

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc

terreno Foglio 69 p.la 90 e urbano Foglio 69 p.la 278 i sub. 1 e 2:

In relazione a quanto indicato nella documentazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. Iscrizione Contro** del 19/07/2022 - R.P. 1030 R.G. 6812  
Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Rep. 784/2020 del 15.12.2020  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
immobili siti in Certaldo (FI).  
a favore:  
**XXXX** Srl sede Castelfiorentino (FI) cod. fisc. **XXXX** 990480  
contro:  
**XXXX** Daniele nato a Poggibonsi (SI) il 07/05/1986 c.f. **XXXX**  
86E07G752Y
- 2. Trascrizione Contro** del 19/04/2023 – R. P. 2679 R. G. 3562  
Pubblico Ufficiale UNEP Addetti alla Corte d'Appello di Firenze Repertorio  
2756/2023 del 21.03.2023  
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Immobili  
siti in Certaldo (FI)  
a favore:  
**XXXX** Srl sede Castelfiorentino (FI) cod. fisc. **XXXX** 990480  
contro:  
**XXXX** Daniele nato a Poggibonsi (SI) il 07/05/1986  
c.f. **XXXX** 86E07G752Y

oooo

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**RISPOSTA QUESITO 7B - Unità Immobiliari 4 e 5**Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto sncterreno Foglio 69 p.lla 114 e urbano Foglio 69 p.la 248:

In relazione a quanto indicato nella documentazione ipocatastale presente all'interno del fascicolo, si riportano di seguito le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. Iscrizione Contro** del 19/07/2022 - R.P. 1030 R.G. 6812  
 Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Rep. 784/2020 del 15.12.2020  
 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
 immobili siti in Certaldo (FI).  
 a favore:  
**XXXX** Srl sede Castelfiorentino (FI) cod. fisc. **XXXX** 990480  
 contro:  
**XXXX** Daniele nato a Poggibonsi (SI) il 07/05/1986 c.f. **XXXX**  
 86E07G752Y
- 2. Trascrizione Contro** del 19/04/2023 – R. P. 2679 R. G. 3562  
 Pubblico Ufficiale UNEP Addetti alla Corte d'Appello di Firenze Repertorio  
 2756/2023 del 21.03.2023  
 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Immobili  
 siti in Certaldo (FI)  
 a favore:  
**XXXX** Srl sede Castelfiorentino (FI) cod. fisc. **XXXX** 990480  
 contro:  
**XXXX** Daniele nato a Poggibonsi (SI) il 07/05/1986  
 c.f. **XXXX** 86E07G752Y

**(Allegato 14).**

oooooooooooooooooooo

**QUESITO 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;*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)

**RISPOSTA QUESITO 8A - Unità Immobiliari 1, 2 e 3**Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto sncterreno Foglio 69 p.lla 90 e urbano Foglio 69 p.lla 278 i sub. 1 e 2:

In fase di sopralluogo è stato chiesto, all'attuale proprietario, l'eventuale esistenza e costituzione di condominio, la risposta è stata negativa anche per quanto attiene alla fornitura di acqua da parte dell'acquedotto comunale, esiste il vano per il posizionamento del contatore e le condutture, ma la proprietà se ne è distaccata.

**RISPOSTA QUESITO 8B - Unità Immobiliari 4 e 5**Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto sncterreno Foglio 69 p.lla 114 e urbano Foglio 69 p.lla 248:

In fase di sopralluogo è stato chiesto, all'attuale proprietario, l'eventuale esistenza e costituzione di condominio, la risposta è stata negativa anche per quanto attiene alla fornitura di acqua, esiste lo spazio per il contatore e le condutture, ma la proprietà se ne è distaccata.

oooooooooooooooooooo

**QUESITO 9**

*verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell/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.*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**RISPOSTA QUESITO 9A - Unità Immobiliari 1, 2 e 3**

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc

terreno Foglio 69 p.lla 90 e urbano Foglio 69 p.lla 278 i sub. 1 e 2:

La ricerca delle pratiche edilizie è stata svolta presso il Comune di Certaldo (FI), ufficio Edilizia Privata in data 24.11.2023, 07.12.2023, con una prima risposta inviata dal Comune di Certaldo, del 18.12.2023; successivamente è stata depositata nuova richiesta documentale, essendo risultata insufficiente la precedente, in data 07.01.2024, con sollecito definizione richiesta in data 27.01.2024 e definitiva comunicazione accesso agli atti, da parte del Comune di Certaldo in data 29.01.2024 con appuntamento presso i locali comunali, fissato per il giorno 01.02.2024 (**Allegato 15**).

Inoltre, in data 08.01.2024, è stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di relazione (CdU), certificato ritirato presso gli uffici comunali in data 05.02.2024 (**Allegato 16**).

All'esito dei sopralluoghi e del recepimento delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Certaldo si è constatato quanto segue:

sul terreno di proprietà, identificato al catasto terreni al foglio 69 particella 90, insistono due manufatti ad uso annessi agricoli. La loro legittimità edilizio urbanistica è rilevabile dal rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2453/00/3071, a seguito della domanda di Sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85 in data 29/07/1986 protocollata al n. 12764. Detta Sanatoria è stata rilasciata in data 04.09.2006 (**Allegato 17**).

L'oggetto della pratica è riportato nella domanda di sanatoria e la loro descrizione è la seguente:

- annesso realizzato in muratura e orditura della copertura in legno;
- annesso realizzato in lamiera verniciata;

questa descrizione è asseverabile e i due manufatti possono essere dichiarati sostanzialmente verificati, risultando morfologicamente rispondente, lo stato attuale dei luoghi, con quanto contenuto nella documentazione relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2453/00/3071 dell'11.09.2006, rilasciata ai sensi della L. 47/85.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



Dal confronto tra le planimetrie catastali, dei due annessi agricoli, depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Firenze Comune di Firenze, e lo stato attuale dei luoghi, per quanto sopra riferito, non si riscontrano difformità di distribuzione interna.

Nel corso dei tre sopralluoghi si è accertata, oltre alla legittima presenza dei due annessi agricoli sopra descritti, anche tutta una serie di realizzazioni di baraccamenti e tettoie utilizzati come ricovero ovini, bovini e pollami, che **NON** hanno trovato riscontro di legittimità edilizio urbanistica; infatti, sulla particella 90 del foglio 69, insistono baracche adibite a ricovero animali (pollami, bovini e ovini), oltre a tettoie, realizzate in materiale precario e prive delle regolari autorizzazioni comunali, come meglio illustrato nella documentazione fotografica allegata alla presente (**Allegato 18**), e individuati in colore giallo, nella seguente cartografia redatta dal sottoscritto:

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



COMUNE DI CERTALDO \_ località Bassetto - Avanella  
R.G.E.I. 110 - 2023 Tribunale di Firenze

STATO SOVRAPPOSTO  
Foglio 69 particella 90



#### LEGENDA

1 - ANNESSO AGRICOLO - p.lla 278 sub 1
2 - ANNESSO AGRICOLO - p.lla 278 sub 2
A - VOLUMI in materiale vario per ricovero piccioni e polli
T - TETTOIE in materiale vario
ST - STALLE in materiale vario
F - FORNO in muratura
P - POZZO

Descrizione delle opere presenti sul posto, ma **NON ASSENTITE** dall'Ente Comunale:

- sul lato nord, fronte strada del sub. 1, tettoia in materiale plastico di colore verde, per tutta l'estensione della facciata con un aggetto di ml. 1,50 circa, per una superficie di mq. 6,75 circa;
- sul lato ovest (prospetto volto a monte), sempre del sub. 1, tettoia in pannellatura a sandwich in onduline a continuazione della copertura in coppi e tegole, per una superficie di mq. 12,50 circa; detta tettoia prosegue per ulteriori ml. 9,00 circa e una superficie totale pari a circa mq. 40,50, costituita da copertura mista in pannellature in lamiera grecate e plastiche varie, sorrette da pali in legno e correnti, sempre in legno;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- sul retro di questa lunga tettoia, descritta nel passaggio precedente, si trova un volume a ricovero misto, animali e attrezzi per una altezza di circa ml. 3,00, dimensioni ml. 4,00 x 4,00 circa con tettoia di circa mq. 16,50; costituito da una copertura in pannelli in lamiera grecata e da pareti realizzate con pannellature, miste, in legno;
- adiacente al suddetto manufatto, ma posto perpendicolarmente allo stesso, è presente un manufatto costituito da pannellature in legno e copertura in onduline di plastica, per ricovero animali; il manufatto ha una altezza di ml. 2,80 circa e una superficie di mq. 42,50 circa;
- sul fronte opposto, a una distanza di circa ml. 1,80, necessari per il passaggio, a continuazione del subalterno n. 2, si sviluppano una serie di ricoveri per animali (pollame e volatili in genere), che formano una "baraccopoli" disomogenea, costituita da tettoie e piccoli volumi agglomerati fra loro, in materiali vari (pannellature in legno, in materiale plastico, in rete metallica, in pannelli grecati di tipo sandwich, pali in legno, pali in cemento, ecc.) per una superficie coperta di circa mq. 60,75; porzione di copertura di questi manufatti, è costituita, per mq. 9,00 circa, in materiale "eternit";
- sul lato ovest del subalterno 1, è stata realizzata una superfetazione, ad uso ricovero materiali, dimensioni mq. 6,75 circa con hm. 2,50 ml., avente copertura in pannelli sandwich e tamponature in materiale misto, a prevalenza plastico;
- sotto l'ampia tettoia adiacente al subalterno 1, lato est dello stesso, si trova un forno in muratura di dimensioni ml. 1,50 x 1,50 circa;
- proseguendo lungo la salita del terreno, sempre particella 90, per arrivare sul lato sud del terreno, si trova un manufatto realizzato con pannellature in legno e copertura in pannelli sandwich e onduline in materiale plastico, per una superficie di mq. 73,50 circa, ad uso per una porzione stalla per capre e adiacente stalla per mucche;
- in posizione parallela alla stalla sopra descritta, ma in posizione leggermente arretrata, un ulteriore manufatto realizzato con struttura metallica e telatura in materiale plastico di colore bianco, per una superficie di mq. 108,00 circa, all'interno del quale trovano ricovero delle pecore.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**IMPORTANTE:** alcuni pollai sono stati visitati anche internamente (sic!), mentre per le stalle di capre, mucche e pecore, non è stato possibile accedervi all'interno, perché alcuni animali avevano partorito da poco e chi li governa ne ha impedito l'accesso, per la "tranquillità" degli stessi; conseguentemente è stata fatta solo una ricognizione esterna, con misurazioni di massima, anche se sostanzialmente attendibili, così come per i manufatti posizionati sul retro delle tettoie che si sviluppano lungo lo stradello di campagna.

Da queste risultanze si può affermare la **NON** regolarità edilizia di tutta la proprietà immobiliare, catastalmente identificabile nel foglio di mappa 69, particella 90 del Comune di Certaldo (FI), avendo rilevato la presenza delle suddette opere prive della necessaria autorizzazione da parte dell'Ente Comunale.

Questa rilevante condizione di irregolarità, fa sì che si debba dichiarare l'intera proprietà immobiliare, dal punto di vista edilizio – urbanistico, **NON ASSEVERABILE**.

Per quanto sopra esposto, da informazioni prese direttamente nell'incontro avuto con il funzionario responsabile dell'edilizia e urbanistica del Comune di Certaldo, Architetto **XXXX XXXX**, incontro svoltosi in data 08.0.2024, le opere evidenziate **NON** possono essere ritenute **SANABILI**; conseguentemente non esistendo alcuna possibilità di regolarizzazione edilizia, non rimane altra attività se non la sola rimessa in pristino dei luoghi, tramite la demolizione di tutte le opere abusive descritte.

Si procede alla quantificandone dei costi, per questa attività, con un computo metrico estimativo dedicato (**Allegato 19**).

oooooooooooo

## **RISPOSTA QUESITO 9B - Unità Immobiliari 4 e 5**

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc

terreno Foglio 69 p.lla 114 e urbano Foglio 69 p.lla 248:

La ricerca delle pratiche edilizie è stata svolta presso il Comune di Certaldo (FI), ufficio Edilizia Privata in data 24.11.2023, 07.12.2023, con una prima risposta inviata dal Comune di Certaldo, del 18.12.2023; successivamente è stata depositata nuova

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



richiesta documentale, essendo risultata insufficiente la precedente, in data 07.01.2024, con sollecito definizione richiesta in data 27.01.2024 e definitiva comunicazione accesso agli atti, da parte del Comune di Certaldo in data 29.01.2024 con appuntamento presso i locali comunali, fissato per il giorno 01.02.2024 (**Allegato 15**).

Inoltre, in data 08.01.2024, è stata fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di relazione (CdU), certificato ritirato presso gli uffici comunali in data 05.02.2024 (**Allegato 16**).

All'esito dei sopralluoghi e del recepimento delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Certaldo si è constatato quanto segue:

Sul terreno di proprietà identificato al catasto terreni al foglio 69 particella 114, insiste un manufatto ad uso annesso agricolo. La cui supposta legittimità edilizio urbanistica è rilevabile dal rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1920/94 del 29.10.1994, a seguito della domanda di Sanatoria presentata ai sensi della L. 47/85 in data 28/05/1986 protocollata al n. 8945. (**Allegato 20**).

L'oggetto della pratica è riportato nella domanda depositata ai sensi della L:47/85 e la descrizione è la seguente:

- annesso realizzato in con tamponature verticali in eternit e legno e copertura in eternit, dimensioni ml. 5,05 x 2,95, superficie mq. 14,90 e altezza ml. 2,95;

questa descrizione **NON** trova riscontro nello stato dei luoghi oggi verificato per i seguenti motivi:

- per la non rispondenza dei materiali che attualmente lo costituiscono, rispetto a quelli dichiarati nella domanda di sanatoria edilizia;
- per le diverse dimensioni rilevate (ml. 6,65 x ml. 3,80 circa) rispetto a quelle dichiarate e Concessionate (ml. 5,05 x ml. 2,95), che portano ad una superficie complessiva pari a mq. 25,27 circa, contro una superficie assentita di mq. 14,90;
- per la posizione orografica, infatti risulta, rispetto a quanto assentito, ruotato di 90° circa, rispetto alla posizione originariamente concessionata;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- per la non complanarità del suolo su cui si appoggia il manufatto che, a differenza di quanto concesso, dove il piano di calpestio risultava complanare, attualmente, a circa metà del manufatto si riscontra un salto di quota di quasi 80 cm., risultando, di fatto, fisicamente suddiviso in due parti proprio in virtù di detto dislivello interno;
- per la presenza di un doppio accesso esterno, mentre l'accesso, concesso, è solo uno. (**Allegato 21**).

Nel corso dei tre sopralluoghi si è riscontrata, oltre alla non verificata legittimità del sopra descritto manufatto, per le **illegittime** variazioni rispetto alla Concessione Edilizia Rilasciata in Sanatoria, anche l'ulteriore presenza di manufatti insistenti sempre sulla predetta particella 114 del foglio 69, utilizzati come ricovero volatili e pollami e di un'ampia serra, che **NON** hanno trovato riscontro di legittimità edilizio urbanistica, di seguito descritti: (**Allegato 22**), e nella posizione di "massima" riportata sull'estratto planimetrico che segue:

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)






COMUNE DI CERTALDO\_ località Bassetto - Avanella  
R.G.E.I. 110 - 2023 Tribunale di Firenze

STATO SOVRAPPOSTO  
Foglio 69 particella 114



LEGENDA	
1 -	ANNESSE AGRICOLE - p.la 248 non autorizzato
2 -	SERRA in metallo e teli in materiale plastico - mq 50,00
3 -	VOLUME in materiale vario per ricovero piccioni e polli - mq 42,50
	posizione e dimensioni originarie ANNESSE AGRICOLE proveniente da L.47 /85 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1920/00/2326 del 07/11/1994

Descrizione delle opere presenti sul posto, ma **NON ASSENTITE** dall'Ente Comunale preposto:

- sulla linea di confine con la particella 90, posto longitudinalmente allo stradello di accesso alla proprietà, si trova il manufatto realizzato con pali in legno infissi nel terreno, con tamponature delle pareti in materiali vari (reti metalliche, pannellature plastiche, pannelli in legno) e copertura realizzata in pannelli sandwich metallici; il tutto per una superficie di mq. 42,50 circa; il suddetto manufatto è attualmente utilizzato, in parte come ricovero piccioni ed in parte come pollaio a cui è perimetrata un'area esterna con rete metallica a maglia sciolta;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- parallelamente al suddetto manufatto, a valle del terreno, si trova una serra costituita da una struttura metallica ricoperta da teli di plastica, per una superficie di mq. 50,00 circa;
- in fregio dello stradello sterrato che porta ai terreni, ma sempre insistente sulla particella 314, si trova una cisterna in muratura, semi interrata (dichiarata capiente per almeno 5.000,00 litri di acqua, che viene riempita direttamente dal pozzo insistente sul limitrofo terreno di proprietà, posto a monte del presente e individuato dalla particella 90, precedentemente descritta; anche questo manufatto non trova riscontro autorizzativo, nella documentazione Comunale messami a disposizione;
- Annesso agricolo individuato catastalmente al f.oglio 69, particella 248, che si presumeva provenire dal rilascio, ai sensi della L.47/85, concessione n 1920/00/2326 del 29/10/1994, è risultato essere totalmente diverso in:

dimensioni;

materiali di costruzione;

posizione sul terreno;

rispetto a quanto descritto e Autorizzato al mantenimento in essere, della Concessione in Sanatoria consentita dalla Legge 47/85.

**IMPORTANTE:** sia il pollaio che la piccionaia, sono stati rilevati solo esternamente, lo stato di manutenzione dei luoghi, con cospicua presenza di escrementi, non ha permesso l'ingresso del sottoscritto all'interno dei due manufatti.

Da queste risultanze si può affermare la **NON** regolarità edilizia di tutta la proprietà immobiliare, catastalmente identificabile nel foglio di mappa 69, particella 114 del Comune di Certaldo (FI), avendo rilevato la presenza delle suddette opere prive della necessaria autorizzazione da parte dell'Ente Comunale.

Questa rilevante condizione di irregolarità fa sì che si debba dichiarare l'intera proprietà immobiliare, dal punto di vista edilizio – urbanistico, **NON ASSEVERABILE**.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



Per quanto sopra esposto, da informazioni prese direttamente nell'incontro avuto con il funzionario responsabile dell'edilizia e urbanistica del Comune di Certaldo, Architetto **XXXX XXXX**, incontro svoltosi in data 08.0.2024, le opere evidenziate **NON** possono essere ritenute **SANABILI**; conseguentemente non esistendo alcuna possibilità di regolarizzazione edilizia, non rimane altra attività se non la sola rimessa in pristino dei luoghi, tramite la demolizione di tutte le opere abusive descritte.

Si procede alla quantificandone dei costi, per questa attività, con un computo metrico estimativo dedicato (**Allegato 23**).

oooo

#### **Agibilità Unità Immobiliari 1 e 2 :**

non risulta depositata l'agibilità; si può riferire la presenza dell'energia elettrica e se ne ritiene congruo l'utilizzo. Al momento della richiesta della certificazione di abitabilità, per l'impianto elettrico, occorrerà una dichiarazione di conformità alla rispondenza, da parte di tecnico abilitato, si presume occorranza anche alcuni interventi sull'impianto e ne ipotizziamo un costo globale pari a €. 1.500,00. Accertata la conformità dell'impianto, elettrico, si potrà procedere al deposito della pratica di dichiarazione di agibilità, ad un costo di circa €. 500,00 oltre oneri di legge.

#### **Agibilità Unità Immobiliare 4 :**

non risulta depositata l'agibilità, ma essendo un manufatto da demolire, come riferito precedentemente, la pratica non verrà eseguita.

#### **SPESE IMU**

Il Comune di Certaldo rientra nell'elenco Nazionale dei Terreni dichiarati svantaggiati ESENTI dall'imposta sugli immobili (I.C.I. trasformata in I.M.U.) come da delibera del CIPAA del 02/06/1993, dove si cita l'intero foglio di mappa catastale n. 69, su cui insistono i due Lotti oggetto della presente (**allegato 24**)

oooooooooooooooooooo

#### **Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**QUESITO 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 mq. 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.*

**RISPOSTA QUESITO 10**

lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

E' possibile considerare il metodo estimativo conosciuto con l'acronimo MCA - (Market Comparison Approach), poiché, da preliminari indagini eseguite, pur non essendo state trovate compravendite avvenute su immobili simili in zona, in periodo entro i 18/24 mesi, si è comunque accertata un'offerta sul mercato di unità immobiliari simili, sia per tipologia, sia per destinazione d'uso che per dimensione; per questi motivi il sottoscritto Consulente Tecnico si è avvalso, per la presente stima immobiliare, del metodo M.C.A., uno dei tre metodi che l'Estimo mette a disposizione per una regolare valutazione immobiliare, utilizzando i dati dall'indagine Asking Price (offerte di vendita), non avendo recuperato alcun contratto di compravendita riferibile alla zona.

**Tabelle di Calcolo Lotto1 – stradello poderale F. 69 p.IIa 90 e p.IIa 278 sub 1 e 2: (allegato 25)**

Per la stima, per le determinazioni della stessa si rimanda all'allegato sopra citato, si è preso in esame il terreno e i due annessi agricoli che risultano essere pertinentiali al terreno e quindi a servizio dell'unità principale, appunto il terreno agricolo; detta ricerca di mercato ha portato a valutare il Lotto 1 €. 39.000,00.

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



## Tabelle di Calcolo **Lotto2 – stradello poderale F. 69 p.IIa 114 : (allegato 26)**

Per la stima, per le determinazioni della stessa si rimanda all'allegato sopra citato, si è preso in esame il terreno, ma non si è potuto stimare l'annesso agricolo proveniente dal Condonò edilizio, infatti quest'ultimo manufatto sarà oggetto di demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi e, come tale, sarà valutata la spesa, assieme alla demolizione degli altri manufatti abusivi, per rendere all'unità immobiliare oggetto di stima, la necessaria legittimità edilizio-urbanistica.

ooooo

### **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO Lotto 1 :**

Opere da demolire per rimessa in pristino dei luoghi ammontano a circa **€. 29.413,67** comprensivo di i.v.a. al 22%, da detrarre dalla stima del valore di mercato calcolata. **(allegato 27)**

### **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO Lotto 2 :**

Opere da demolire per rimessa in pristino dei luoghi ammontano a circa **€. 11.465,37** comprensivo di i.v.a. al 22%, da detrarre dalla stima del valore di mercato calcolata. **(allegato 28)**

ooooo

### **QUESITO 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 cc. 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.*

#### **Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**RISPOSTA QUESITO 11****Unità Immobiliare Lotto 1 unità immobiliari 1,2 e 3**

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc

terreno Foglio 69 p.lla 90 e urbano Foglio 69 p.lla 278 i sub. 1 e 2:

per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente C.T.U. riepiloga e analizza tutti gli aspetti tecnici emersi:

il valore di mercato risultante dall'indagine comparativa con u.i. simili, commercialmente trattate in zona da operatori del settore, è risultato essere pari a €. 39.000,00 a cui si devono detrarre le seguenti spese di rimessa in pristino:

per l'assenza dell'agibilità occorrerà svolgere alcune attività anche tecniche, come riportato in altra parte della presente (pag. 36), per un costo pari a €. 2.000,00;

costi opere di rimessa in pristino €. 29.413,67

sommatoria costi da sostenere e quindi da detrarre dal valore commerciale del bene  
€. 2.000,00 + €. 29.413,67

**costi €. 31.413,00**

Dal valore commerciale di €. 39.000,00 si detraggono le spese sopra individuate e si ottiene il valore commerciale, netto, del bene:

Valore Commerciale Netto: €. 39.000,00 - €. 31.413,00 €. 7.587,00

**Arrotondato a €. 7.600,00**

inoltre, per la determinazione del prezzo base d'asta, si applica, come specificato dal G.E., un deprezzamento pari al 10%,

**Prezzo Base d'ASTA:** Valore Commerciale Netto – 10% €. 7.600,00 - €. 760,00

**Prezzo Base d'ASTA €. 6.640,00 arrotondato a**

**€. 6.600,00**

**(euroseimilaseicento/00)**

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



## Unità Immobiliare **Lotto 2** unità immobiliari 4 e 5

Comune di Certaldo, frazione Sciano - località Avanella - Bassetto snc  
terreno Foglio 69 p.lla 114 e urbano Foglio 69 p.lla 248:

per determinare il più probabile valore a base d'asta, lo scrivente C.T.U. riepiloga e analizza tutti gli aspetti tecnici emersi:

il valore di mercato risultante dall'indagine comparativa con u.i. simili, commercialmente trattate in zona da operatori del settore, è risultato essere pari a €. 30.000,00 a cui si devono detrarre le seguenti spese di rimessa in pristino:

costi opere di rimessa in pristino €. 11.465,37;

correzione estratto mappale particella 114 a terreni e soppressione p.lla 248 a fabbricati, a seguito delle opere di demolizione per la rimessa in pristino della particella 114; si stima un costo pari a €. 2.000,00

sommatoria costi da sostenere e quindi da detrarre dal valore commerciale del bene  
€. 11.465,37+ €. 2.000,00

**costi €. 13.465,37**

Dal valore commerciale di €. 30.000,00 si detraggono le spese sopra individuate e si ottiene il valore commerciale, netto, del bene:

Valore Commerciale Netto: €. 30.000,00 - €. 13.465,37e si ottiene €. 16.534,63

**Arrotondato a €. 16.500,00**

inoltre, per la determinazione del prezzo base d'asta, si applica, come specificato dal G.E., un deprezzamento pari al 10%,

### **Prezzo Base d'ASTA:**

Valore Commerciale Netto – 10% €. 16.500,00 - €. 1.650,00

**Prezzo Base d'ASTA €. 14.670 arrotondato a**

**€. 14.850,00**

**(euroquattordicimilaottocentocinquanta/00)**

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)





**QUESITO 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; 9bis 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;*

**RISPOSTA QUESITO 12**

Per i beni oggetto del procedimento, nel loro complesso, non sono state riscontrate caratteristiche tali da renderli “assolutamente” non appetibili sul mercato immobiliare, pur riscontrando comunque un mercato di zona, complessivamente, poco dinamico e gli immobili di non rilevante interesse commerciale.

Il pignoramento è riferito alla proprietà dell'intera quota di tutti i beni immobili oggetto del procedimento.

per quanto riguarda la divisibilità, con formazione di lotti per le unità immobiliari in oggetto, tenuto conto di quanto già esposto, si può affermare che la vendita sia possibile effettuarla in più lotti, suggerirei in 2 lotti, andando ad individuare:

- **Lotto 1:** formato dall'unità immobiliare catastalmente individuata a Terreni al foglio 69 p.IIa 90, su cui insistono due annessi agricoli, catastalmente individuati al catasto fabbricati al foglio 69 p.IIa 278 sub. 1 e sub. 2
- **Lotto 2:** formato dall'unità immobiliare catastalmente individuata a Terreni al foglio 69 p.IIa 114
- debitore individuato come persona fisica, la vendita non è soggetta ad i.v.a..

oooooooooooo

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



**QUESITO 13**

*effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);*

**RISPOSTA QUESITO 13**

- **Lotto 1:** formato dall'unità immobiliare catastalmente individuata a Terreni al foglio 69 p.lla 90, su cui insistono due annessi agricoli, catastalmente individuati al catasto fabbricati al foglio 69 p.lla 278 sub. 1 e sub. 2  
prezzo base d'Asta arrotondato a **€. 6.600,00**  
compendio immobiliare da considerarsi libero.
  
- **Lotto 2:** formato dall'unità immobiliare catastalmente individuata a Terreni al foglio 69 p.lla 114  
prezzo base d'Asta arrotondato a **€. 14.850,00**  
compendio immobiliare da considerarsi libero.

oooooooooooo

**QUESITO 14**

*l'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato , alla relazione:*

- *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 p.to II° (avvisi di inizio operazioni peritali).*

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



## RISPOSTA QUESITO 14

si allega alla presente:

- 01 comunicazioni inviate alle parti e verbali di sopralluogo;
- 02 planimetrie, visure catastali attuali con estratto di mappa;
- 03 titolo di provenienza u.i F.glio 69 p.lla 90 cat. Terreni e F.glio 69 p.lla 278 sub.1; 2;
- 04 titolo di provenienza u.i F.glio 69 p.lla 114 cat. Terreni e F.glio 69 p.lla 248;
- 05 foto del pozzo artesiano;
- 06 foto contatore dell'energia elettrica;
- 07 foto della cisterna accumulo acqua;
- 08 foto annesso agricolo f.glio 69 p.lla 278 sub. 1;
- 09 foto annesso agricolo f.glio 69 p.lla 278 sub. 2;
- 10 foto serbatoio gasolio;
- 11 foto annesso agricolo f.glio 69 p.lla 248;
- 12 situazione stato di possesso e occupazione, A.d.E. visura e copia contratto;
- 13 formalità visura presso A.d.E. ;
- 14 visure ricerche progetti e mail scambiate con Comune di Certaldo;
- 15 C.d.U. – Certificato di destinazione Urbanistica terreni f.glio 69 p.lle 90 e 114;
- 16 Concessione Edilizia a Sanatoria annessi agricoli f.glio 69 p.lla 278 sub. 1 e 2;
- 17 documentazione fotografica attestante abusi edilizi insistenti sul terreno p.lla 90;
- 18 Computo Metrico per opere di rimessa in pristino dei luoghi su p.lla 90;
- 19 Concessione Edilizia a Sanatoria annesso agricolo f.glio 69 p.lla 248;
- 20 foto accessi all'annesso agricolo f.glio 69 p.lla 248;
- 21 documentazione fotografica attestante abusi edilizi insistenti sul terreno p.lla 114;
- 22 Computo Metrico per opere di rimessa in pristino dei luoghi su p.lla 114;
- 23 Elenco Terreni esenti tassa **IMU** – come da delibera 02.06.1993 del **CIPAA**;
- 24 tabelle di calcolo per la stima del più probabile valore commerciale, eseguita con il metodo comparativo per immobili similari (**MCA**), unità immobiliare a destinazione agricola identificata al foglio 69 p.lla 90 e p.lle 278 sub. 1 e sub. 2;

**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



- **25** pratica DIA 13/2009, segnalata come presente in archivio del Comune di Certaldo, ma al momento della visura, non trovata;
- **26** tabelle di calcolo per la stima del più probabile valore commerciale, eseguita con il metodo comparativo per immobili simili (**MCA**), unità immobiliare a destinazione agricola identificata al foglio 69 p.la 114;
- **27** computo metrico estimativo dei costi per la rimessa in pristino del terreno su cui insistono manufatti non legittimati da pratiche edilizio-urbanistiche, ed insistenti sul f.oglio 69 particella 90 – Prezzario del Bollettino Regione Toscana anno 2024;
- **28** computo metrico estimativo dei costi per la rimessa in pristino del terreno su cui insistono manufatti non legittimati da pratiche edilizio-urbanistiche, ed insistenti sul f.oglio 69 particella 114 – Prezzario del Bollettino Regione Toscana anno 2024;

## ALLEGATI FUORI TESTO

- **A** rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare ad uso annesso agricolo foglio 69 p.la 278 sub. 1;
- **B** rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare ad uso annesso agricolo foglio 69 p.la 278 sub. 2;
- **C** restituzione grafica globale dei manufatti insistenti sul foglio 69 p.la 90, quanto non legittimato è riportato in colore giallo;
- **D** rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare ad uso annesso agricolo foglio 69 p.la 248;
- **E** restituzione grafica globale dei manufatti insistenti sul foglio 69 p.la 90 quanto non legittimato è riportato in colore giallo;
- **F** tabella pesi specifici teli polietilene; onduline plastiche; pannelli sandwich;
- **G** preventivo noleggio 30 gg. "wc sebach" da cantiere compreso trasporto a/r;
- **H** richiesta visura archivio notarile;
- **I** foglio notizia firmato dall'esecutato;
- **L** istanza al giudice;
- **M** tabella riepilogativa Lotto 1;
- **N** tabella riepilogativa Lotto 2;
- **O** elenco spese;
- **P** notula del C.T.U. ai sensi della circolare AE 9/E del 7.5.2018

### Architetto Giovanni Dainelli

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)



Il Consulente Tecnico Esperto in Materia, nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti postigli, per quanto possibile, si conferma a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Firenze, 19/03/2024

**Il C.T.U.**

**Architetto Giovanni Dainelli**



**Architetto Giovanni Dainelli**

v.le Corsica nc. 98-50127 Firenze- Tel. e Fax 055 368484- cell. 335 8010010

Codice Fiscale DNL GNN 61L21 G702J - Partita I.V.A. 04678480486

E-mail [info@arch-dainelli.it](mailto:info@arch-dainelli.it) - Dominio [www.arch-dainelli.it](http://www.arch-dainelli.it)

