

**RELAZIONE EPURATA DAI DATI SENSIBILI SULLA PRIVACY**  
( *informativa per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 - codice privacy-* )

andrea cinquini, geometra  
via Empolese, 224 - 50059 Vinci FI -  
iscritto Collegio dei Geometri di Firenze n. 5810/16

<< TRIBUNALE DI FIRENZE >>

terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento n. **194 / 17** R.G.

Pignoramento immobiliare a favore di

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28.04.17, al n. di 16786 di reg. generale e n. 11650 di reg. particolare sulla nuda proprietà dell'intero bene e notificato al debitore esecutato in data 26.04.17, repertorio 4191/2017, sulla proprietà dell'intero bene e sue pertinenze.

PROVENIENZA DEL BENE:

All'attuale proprietà i beni sono pervenuti in conto per la metà del valore ciascuno di nuda proprietà con atto di compravendita, ai rogiti del 29.06.1990, repertorio 156815, fascicolo n. 9005, registrato a Firenze il 17.07.1990, al n. 1868 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.07.1990, al n. 21675 di reg. generale e n. 13496 di particolare.

**Nel medesimo atto risultano in conto, per la metà del valore ciascuno, di usufrutto, vita natural durante, due persone fisiche, che all'epoca del deposito della perizia (21/05/24), hanno la seguente età anagrafica:**

-Sig. [REDACTED] [REDACTED]

-Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] -

Si attesta che ubicazione dati catastali e confini dei terreni ad uso agricolo, corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, mentre i due appartamenti completamente ristrutturati, che corrispondono all'intero fabbricato colonico, **NON RISULTANO** attualmente correttamente rappresentati in catasto, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, in quanto, ai sensi del DL n. 201/2011 e s.m.i., l'intero fabbricato, alla data ultimativa del 30 novembre 2012, doveva essere accatastato all'urbano. Il fabbricato rurale, ex fienile, presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente) e pertanto non è in grado di produrre reddito.

Si attesta inoltre che la certificazione ipotecaria speciale è stata prodotta, per conto del creditore procedente, dall' [REDACTED] in data 26.05.2017 al n. FI 154703.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente perizia fanno parte del medesimo complesso immobiliare formato da edifici e terreni così composti: un fabbricato rurale che attualmente configura due appartamenti ed altro immobile del tipo ex fienile completamente diruto posto in prossimità dell'edificio principale, oltre resede esclusivo su più lati e terreni contigui a destinazione agricola. L'intera proprietà con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessioni, e ragioni di comproprietà, è



posta nel comune di Greve in Chianti, presso la località di Collegalli, via Collegalli, 21 e viene di seguito identificata catastalmente e così descritta:

DATI CATASTALI :

- **Fabbricato, attualmente censito rurale, formato da 2 appartamenti completamente ristrutturati**

- **ubicazione:** provincia di Firenze, comune di Greve in Chianti, Collegalli, n.c. 21; piano seminterrato e terra.

- **Dati catastali dell'unità abitativa n. 1:** Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - catasto terreni del comune di Greve in Chianti - giustamente in conto per la metà del valore ciascuno di nuda proprietà, ai debitori esecutati ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 68, graffato alla particella 93, qualità/classe: fabbricato rurale, superficie 600 mq.

- Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, oggetto di completa ristrutturazione, NON RISULTA correttamente rappresentato in catasto, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, in quanto, ai sensi del DL n. 201/2011 e s.m.i., l'intero fabbricato, alla data ultimativa del 30 novembre 2012, doveva essere accatastato all'urbano.

CONFINI :

- **confini:** via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confinanti.

DATI CATASTALI :

- **Dati catastali dell'unità abitativa n. 2:** Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - catasto terreni del comune di Greve in Chianti - giustamente in conto per la metà del valore ciascuno di nuda proprietà, ai debitori esecutati ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 68, graffato alla particella 93, qualità/classe: fabbricato rurale, superficie 600 mq.

- Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, oggetto di completa ristrutturazione, NON RISULTA correttamente rappresentato in catasto, al fine di attribuire anche a questa tipologia di immobili la rendita catastale, in quanto, ai sensi del DL n. 201/2011 e s.m.i., l'intero fabbricato, alla data ultimativa del 30 novembre 2012, doveva essere accatastato all'urbano.

- **confini:** via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confinanti.

- **Edificio collabente del tipo ex fienile, attualmente censito rurale.**

DATI CATASTALI :

- **Dati catastali:** Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - catasto terreni del comune di Greve in Chianti - giustamente in conto per la metà del valore ciascuno di nuda proprietà, ai debitori esecutati ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 68, graffato alla particella 93, qualità/classe: fabbricato rurale, superficie 600 mq.

- Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, ex fienile, presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente) e pertanto non è in grado di produrre reddito. Più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale di riferimento. - DL n. 201/2011 e s.m.i. -

- **confini:** via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confinanti.

DATI CATASTALI :

- **Terreni a destinazione agricola**

- **Dati catastali:** I beni risultano censiti presso l'Agenzia



del Territorio di Firenze - catasto terreni del comune di Greve in Chianti - giustamente in conto per la metà del valore ciascuno di nuda proprietà, ai debitori eseguiti e sono geometricamente rappresentati nel modo seguente:

- - Foglio di mappa 68, part. 92, uliveto / vigneto in classe 3, superficie di mq 4.150, reddito dominicale € 8,57 reddito agrario € 7,50. Dati derivati da impianto meccanogr. 31.12.1973
- - Foglio di mappa 68, part. 110, seminativo arborato in classe 5, superficie di mq 3.330, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,58.
- Dati derivati da impianto meccanogr. 31.12.1973
- - Foglio di mappa 68, part. 111, uliveto in classe 2, superficie di mq 5.660, reddito dominicale €19,00 reddito agrario €14,62. Dati derivati da impianto meccanogr.31.12.1973
- - Foglio di mappa 68, part. 112, uliveto / vigneto in classe 2, superficie di mq 3.080, reddito dominicale € 12,73, reddito agrario € 8,75.
- Dati derivati da impianto meccanogr. 31.12.1973
- - Foglio di mappa 68, part. 113, uliveto in classe 2, superficie di mq 2.990, reddito dominicale € 10.04, reddito agrario € 7,72.
- Dati derivati da impianto meccanografico 31.12.1973
- - Foglio di mappa 69, part. 10, seminativo in classe 5, superficie di mq 1.670, reddito dominicale € 1,72, reddito agrario € 1,29.
- Dati derivati da impianto meccanografico 31.12.1973
- - Foglio di mappa 69, part. 62, uliveto in classe 3, superficie di mq 18.222 reddito dominicale € 32,94, reddito agrario € 28,23.
- Dati derivati da tipo mappale del 06.03.1997, in atti dal 06.03.1997 n. 737.1/1997.
- **confini:** via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX salvo se altri o migliori confinanti.

#### DESCRIZIONE DEI BENI :

Il fabbricato, ex rurale, formato da un edificio del tipo *da terra a tetto*, è composto da due appartamenti, oltre resede su più lati a comune con il fabbricato ex fienile, completamente ristrutturati in epoca recente con una struttura mista in opera, tamponamenti e solai latero-cementizi, intonaco tradizionale e tinteggiatura a colori chiari, copertura con struttura in legno a vista con falde inclinate e manto in laterizio, canali di gronda e discendenti in rame a vista con sviluppo semitondo, aperture finestrate provviste di vetri termici e persiane e/o scurini in legno.

Il fabbricato ex fienile e formato da un edificio del tipo *da terra a tetto*, oltre resede su più lati a comune con il fabbricato colonico, presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente) e pertanto non è in grado di produrre reddito. Più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti e utili a rendere l'immobile abitabile. L'attuale strumento di pianificazione comunale prevede all'articolo 25 la possibilità di ricostruire fedelmente il manufatto previa dimostrazione dello stato originario.

I terreni ad uso agricolo situati all'intorno degli "*edifici matrice*", ossia il complesso edilizio ex colonico posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale



complessiva pari a mq 39.102. Attualmente presentano circa 800 vecchie piante di ulivo che appaiono completamente inselvaticite perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere. Tali immobili sono, più precisamente, descritti come segue:

A) Fabbricato, attualmente censito rurale, dove si configurano 2 appartamenti completamente ristrutturati

- Appartamento n. 1: L'unità, interamente destinata a residenza, si sviluppa su più livelli, terra e primo, presenta un impianto planimetrico di forma irregolare, con accesso pedonale e carrabile da resede privato presente su più lati, che risulta direttamente accessibile dalla strada di via di Collegalli. I locali appaiono correttamente eseguiti nelle parti strutturali e dotati di opere impiantistiche e di finitura ordinaria. L'appartamento, che si affaccia su più lati nel resede, a comune con altre unità immobiliari della stessa proprietà, in relazione alle caratteristiche tipologiche e architettoniche, presenta una buona esposizione e, in considerazione della tipologia strutturale di casa colonica, che non consente ordinariamente di realizzare aperture finestrate adeguate alla superficie di calpestio dei vani, appare comunque areato e illuminato in tutti vani. L'interno dell'appartamento risulta così composto:

Ingresso a piano terra nella zona cucina pranzo e, attraverso breve collegamento verticale, con i locali della sala, coperti con struttura lignea a vista di altezza costante pari a circa 2,95 mt. Dal salone si accede, attraverso breve collegamento verticale, da un lato a locali adibiti a w.c. giorno, servizi ed un nuovo ingresso che affaccia su piccola corte, dall'altro lato del soggiorno, attraverso collegamento verticale, si accede alla zona notte, composta da un lato da camera con bagno, di altezza variabile compresa tra circa 4,00 mt e circa 2,50 e dall'altro da vano soppalcato in struttura lignea.

Nel suo insieme, lo stato di conservazione di finiture e impianti interamente ristrutturati in epoca recente, appaiono correttamente eseguite. Più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti: intonaco civile, con soffitti in legno e piastrelle in cotto, pavimenti di vari formati prevalentemente in cotto e rivestimento nel bagno e nella zona cottura della cucina con piastrelle in gres ceramico. Il servizio igienico è fornito da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, vaso, bidet, box doccia. Portoncino d'ingresso e bussole interne in legno tamburato, infissi in legno provvisti di vetri termici, persiane e/o scurini in legno. Impianto idro-termo-sanitario dei servizi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, è realizzato con caldaia singola a GPL con terminali di emissione in elementi radianti tradizionali. L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia e punti luce a soffitto e da prese verticali comandate con placche e frutti di plastica. L'appartamento è normalmente allacciato a impianti privati di adduzione acqua potabile, serbatoio GPL ed energia elettrica da rete pubblica. La fognatura è allacciata ad un impianto di sub-irrigazione a comune con la stessa proprietà. Nei locali descritti, in buono stato di conservazione, non sono presenti segni di umidità ascendente/discendente.

- Appartamento n. 2: L'unità, interamente destinata a residenza, si sviluppa su più livelli, seminterrato, terra e primo, presenta un impianto planimetrico di forma



irregolare, con accesso pedonale e carrabile da resede privato presente su più lati, che risulta direttamente accessibile dalla strada di via di Collegalli. I locali appaiono correttamente eseguiti nelle parti strutturali e dotati di opere impiantistiche e di finitura ordinaria. L'appartamento, che si affaccia su più lati nel resede, a comune con altre unità immobiliari della stessa proprietà, in relazione alle caratteristiche tipologiche e architettoniche presenta una buona esposizione e, in considerazione della tipologia strutturale di casa colonica, che non consente ordinariamente di realizzare aperture finestrate adeguate alla superficie di calpestio dei vani, appare comunque areato e illuminato in tutti vani. L'interno dell'appartamento risulta così composto:

Ingresso a piano terra nella zona cucina pranzo con locali a servizio e w.c. della zona giorno; attraverso breve collegamento verticale, si accede ai locali della sala, coperti con struttura lignea a vista di altezza costante pari a circa 2,70 mt. Dal salone, tramite breve collegamento verticale si accede all'esterno, oltre che al vano seminterrato di altezza variabile compresa tra circa mt. 2,10 e circa mt. 4,00. Nella zona pranzo cucina è presente il collegamento verticale per la zona notte del piano rialzato, con altezza variabile compresa tra circa mt. 2,60 e circa mt. 4,80, composto da due camere con i rispettivi bagni di servizio.

Nel suo insieme, lo stato di conservazione di finiture e impianti interamente ristrutturati in epoca recente, appaiono correttamente eseguite. Più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti: intonaco civile, con soffitti in legno e piastrelle in cotto, pavimenti di vari formati prevalentemente in cotto e rivestimento dei bagni e nella zona cottura della cucina con piastrelle in gres ceramico. I servizi igienici sono forniti da elementi igienico-sanitari di qualità corrente: lavabo, vaso, bidet, box doccia. Portoncini d'ingresso e bussole interne in legno tamburato, infissi in legno provvisti di vetri termici, persiane e/o scurini in legno. Impianto idro-termo-sanitario dei servizi di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, sono realizzati con sistema misto, termo-camino e caldaia a GPL con terminali di emissione in elementi radianti tradizionali. L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia e punti luce a soffitto e da prese verticali comandate con placche e frutti di plastica. L'appartamento è normalmente allacciato a impianti privati di adduzione acqua potabile, serbatoio GPL ed energia elettrica da rete pubblica. La fognatura è allacciata ad un impianto di sub-irrigazione a comune con la stessa proprietà. Nei locali descritti, in buono stato di conservazione, non sono presenti segni di umidità ascendente/discendente.

B) Edificio collabente, attualmente censito rurale.

Il fabbricato ex fienile, della superficie lorda pari a circa 50,00 mq, è formato da un edificio del tipo *da terra a tetto*, oltre resede su più lati a comune con il fabbricato colonico, presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente) e pertanto non è in grado di produrre reddito. Più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti e utili a rendere l'immobile abitabile. L'attuale strumento di pianificazione comunale prevede all'articolo 25 la possibilità di ricostruire fedelmente il manufatto previa dimostrazione dello stato originario.



### C) Terreni a destinazione agricola

I terreni ad uso agricolo situati all'intorno degli "edifici matrice", ossia il complesso edilizio ex colonico posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 39.102. Attualmente presentano circa 800 vecchie piante di ulivo che appaiono completamente inselvaticchiti perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere.

#### GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' :

Il complesso edilizio staggito è localizzato nel comune di Greve in Chianti, nella frazione di Collegalli ed è composto da un'abitazione, ex colonica, attualmente destinata a residenza, caratterizzata da due U.I.U., oltre vani di servizio. Il complesso edilizio di storicizzata costruzione, è situato nella zona collinare in prossimità di fattorie e agriturismi specializzati nelle coltivazioni vinicole. Le strutture, finiture, servizi e impianti appaiono generalmente ben eseguite ed in ordinario stato di conservazione e non sono presenti segni di umidità ascendente/discendente.

L'immobile ex fienile presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente), più propriamente l'edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici. L'attuale strumento di pianificazione comunale prevede all'articolo 25 la possibilità di ricostruire fedelmente il manufatto previa dimostrazione dello stato originario.

I terreni ad uso agricolo situati all'intorno degli "edifici matrice", ossia il complesso edilizio ex colonico posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 39.102. Attualmente presentano circa 800 vecchie piante di ulivo che appaiono completamente inselvaticchiti perchè incolti da lungo tempo, privi di coltivazioni agrarie accessorie e frutti pendenti; alcuni modeste superfici sono destinate a bosco ceduo per la formazione di legname da ardere.

Il valore venale è stato attribuito avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la ripiantumazione, ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; quale verifica ulteriore dei valori di mercato attribuibili ai terreni in oggetto si è fatto ricorso alla consulenza di alcune agenzie immobiliari di zona dove, rielaborando i dati forniti, sono stati determinati i valori modali.

#### VALUTAZIONE :

Ad oggi, dunque, i prezzi nel comune di Greve in Chianti, riferiti alla superficie lorda (SUL), sulla base di quotazioni correnti, per beni con caratteristiche analoghe, ordinariamente consimili ubicati nella zona urbana di riferimento sono così stimati:

- €/mq 1.550 / 2.300 per immobili destinati a civile abitazione.
- €/mq 2,00 / 3,50 per terreni collinari ad uso agricolo.

Si deve inoltre tener conto che procedere ad una valutazione con formazione di un lotto unitario, generalmente comporta un decremento del valore di mercato complessivo. Infatti la suddivisione di un immobile in unità più piccole, rende ogni singola unità più accessibile e quindi più



appetibile per un numero maggiore di acquirenti, massimizzando, dunque, il rendimento degli asset. Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato del bene in oggetto nel modo seguente:

**Prezzo a base d'asta - Lotto Unico –**

**A) Fabbricato, attualmente censito rurale, formato da 2 appartamenti completamente ristrutturati**

- ❖ Primo appartamento per civile abitazione facente parte del complesso edilizio principale, comprensivo del resede a comune con la stessa proprietà e del vano sottotetto.

- Abitazione, ingresso e resede a comune:

superficie lorda di circa mq 177,00 x € 2.000 / mq = € 354.000 - valore di mercato

Determinazione del prezzo a base d'asta:

- ❖ Secondo appartamento per civile abitazione facente parte del complesso edilizio principale, comprensivo del resede a comune con la stessa proprietà e del vano sottotetto.

- Abitazione, ingresso e resede a comune:

superficie lorda di circa mq 197,00 x € 2.000 / mq = € 394.000 - valore di mercato

L'intero fabbricato, formato da due appartamenti, assume un valore di mercato di € 748.000

Determinazione del prezzo a base d'asta:

- Preso atto che devono essere decurtati gli oneri occorrenti per sanare e/o rimettere in pristino le difformità urbanistico-edilizie, detraendo dal prezzo a base d'asta il costo complessivo stimato, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato della sanatoria edilizia.

- Oneri verdi e spese tecniche € ( 124.366 + 5.000 )

- Autorizzazione paesaggistica in sanatoria e spese tecniche € (5.100 + 3.000)

- Sanatoria e spese tecniche per genio civile € 4.000

- Accatastamento di fabbricato rurale, sanzione minima pari a € ( 1.032 + 3.658 )

€ ( 748.000 – 146.156 ) = € 601.844 -

PREZZO A BASE D'ASTA

**B) Edificio collabente ex fienile, attualmente censito rurale.**

Fienile diruto posto in prossimità dell'edificio principale, comprensivo del resede a comune con la stessa proprietà che presenta un accentuato livello di degrado (edificio collabente).

superficie lorda di circa mq 50,00 x € 2.000 / mq = € 100.000 - valore di mercato

Determinazione del prezzo a base d'asta:

- Al valore riferito alla superficie lorda (SUL), sulla base di quotazioni correnti, per beni con caratteristiche analoghe, ordinariamente consimili ubicati nella zona urbana di riferimento. L'attuale strumento di pianificazione comunale prevede all'articolo 25 la possibilità di ricostruire fedelmente il manufatto previa dimostrazione dello stato originario. Dovrà quindi essere detratto il costo di ricostruzione aggiornato in conseguenza delle variazioni dell'indice generale dei prezzi stabiliti dall'Istituto Centrale di Statistica ogni anno superiori il 10% (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Architetti di Firenze del 22/3/2004):

€ 1.601,39/mq di SUL x 50 mq = € 80.070 costo di costruzione

€ ( 100.000 – 80.070 ) = € 19.930 -

PREZZO A BASE D'ASTA



### C) Terreni a destinazione agricola

I terreni ad uso agricolo situati all'intorno degli "edifici matrice", ossia il complesso edilizio ex colonico posto a caposaldo del sistema insediativo, presentano generalmente significativi cambi di quote, che per alcuni tratti raggiungono significative pendenze ed hanno un'estensione catastale complessiva pari a mq 39.102.

- o Terreno agricolo di superf. catastale complessiva di mq 39.102 x 2,50 €/mq = € 97.755

L'intero cespite stimato è quello corrispondente alla somma di ogni singola caratteristica valutativa degli immobili a base d'asta ricompresi in un lotto unico:

$$€ (601.844+19.930+97.755) = € 719.529$$

Prezzo complessivo a base d'asta **lotto unico**

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie ed infine il periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

$$€ 719.529 \times 90 \% = € 647.576$$

**- PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO**

L'atto di pignoramento è stato eseguito sulla proprietà dell'intero bene, e viene posto in vendita in un unico lotto. Inoltre si da atto che i debitori esecutati, con atto di compravendita, come sopra richiamato, hanno acquistato, in regime di comunione dei beni ed in ragione di un mezzo ciascuno, la nuda proprietà dell'intero cespite, mentre i Sigg. XXXX e YYYYY hanno acquistato in regime di comunione dei beni ed in ragione di un mezzo ciascuno, l'usufrutto, vita natural durante, dell'intero cespite. Il criterio di stima della nuda proprietà con il quale si intende procedere consiste, ai fini della stima del valore economico, nella ricerca di un valore finale di mercato adeguato a quello che dovrebbe essere il prezzo di una compravendita tra privati. Ciò premesso occorre separare il valore di stima raggiunto, quantificando il valore da attribuire alla nuda proprietà ed all'usufrutto, vita natural durante, di cui è gravato l'intero immobile, che non pregiudica il valore di stima già raggiunto alla data del deposito CTU del 21/05/24:

- Prezzo a base d'asta dell'intero cespite  
€ 647.576,00= - Tasso d'interesse legale vigente:  
2,50 %

- Età in annui del titolare il diritto di abitazione:

Sig. [REDACTED] -

Sig.ra [REDACTED] -

- Valore complessivo della nuda proprietà (stimato al 21/05/24) € 453.303,20=

- Valore complessivo usufrutto, vita natural durante (stimato al 21/05/24) € 194.272,80=

**€ 453.303= Prezzo complessivo**

**a base d'asta epurato della nuda proprietà**

ATTESTAZIONE DI LEGITTIMITA'  
DELLA U.I.U. :

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito sono stati effettuati i seguenti interventi:

- Concessione edilizia per la ristrutturazione di fabbricato rurale, rilasciata in data 20 ottobre 1993 al n. 272/93, pratica edilizia n. 1990/54;

- Installazione di deposito GPL, prot. 10644 del 01.06.1996

- Completamento di ristrutturazione e consolidamento di fabbricato rurale di cui alla C.E. n. 272/93, del 04.02.1997, n. 2610, pratica edilizia 1997/69. SOSPESA in data 24.11.97,



prot. 24953.

- Perforazione e costruzione di pozzo artesiano per usi domestici, prot. 10572 del 27.05.1999 e prot. 14769 del 24.07.1999

- Completamento di ristrutturazione e consolidamento di fabbricato rurale del 18.01.2001, n. 993, pratica edilizia 2001/36. Approvato da CEC in data 04.04.01 con il seguente parere: *“Favorevole alle opere per l’abitazione principale; contrario al recupero dell’ex fienile”*. Allo stato attuale non risulta rilasciata la relativa Concessione Edilizia.

- Sanatoria per la realizzazione di cisterna interrata, prot. 5033 del 19.03.2001.

- Richiesta di concessione edilizia in sanatoria, per sbancamento e spellicciatura porzione di terreno, prot. 3072 del 13.02.2002. Diniego del provvedimento.

- Realizzazione scavo di sbancamento, prot. 29686 del 10.12.2004

- Opere di miglioramento tratto di strada podereale, prot. 15023 del 30.06.2009.

- Allo stato attuale, non risulta agli atti l’abitabilità dei locali, la corretta rappresentazione in catasto, al fine di attribuire la rendita catastale, né il frazionamento in due UIU.

Ciò premesso, questo CTU, vista l’attuale impossibilità di sanare gli abusi edilizi presenti nel fabbricato principale, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene dei debitori eseguiti e valutata la possibilità di sanare e/o ripristinare, ai sensi di legge, le opere difformi, attesta la NON CORRISPONDENZA del bene identificato.

Si raffigura che il fabbricato rurale, ex fienile, non è stato interessato dai lavori di ristrutturazione eseguiti sul fabbricato principale, pertanto allo stato attuale, questo mantiene un accentuato livello di degrado (edificio collabente). Più propriamente l’edificio è non utilizzabile, a causa di dissesti statici, fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture.

I terreni agricoli risultano attualmente privi di elementi edilizi significativi, di conseguenza, così come dichiarato dalla proprietà e vista la corrispondenza tra la planimetria rilevata, l’estratto di mappa e lo stato attuale, le unità immobiliari di che trattasi (fabbricato ex fienile e terreni agricoli) non hanno subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94 e s.m.i.

Allo scopo di confermare, all’attualità, la narrazione afferente la casa colonica principale, nella quale si configurano i due appartamenti, mi sono recato nuovamente presso gli uffici comunali, in modo da poter stimare con sufficiente approssimazione i costi degli oneri di urbanizzazione (oneri verdi) e le relative sanzioni e, con accesso atti, sostenuto dall’ausilio dell’istruttore tecnico dell’ufficio urbanistica del comune, ho potuto constatare quanto segue:

Comune di Greve in Chianti, settore5, deliberazione g.c. n. 29 del 08/02/2024 *“Adeguamento degli indici ISTAT delle tariffe unitarie degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, oneri verdi e contributo sul costo di costruzione”*.

- oneri verdi € /mc 55,422, applicato in misura doppia su di un volume edificato pari a circa 1.122,00 mc afferente la casa colonica principale, nella quale si configurano i due appartamenti:  $mc\ 1.122,00 \times €\ 55,422 = €\ 62.183 \times 2 = €\ 124.366$  oltre le spese tecniche necessarie quantificate in circa € 5.000.



- Autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi art. 167 D.lgs 42/2004 con importo della sanzione pecuniaria pari a circa 5.100 €, oltre le spese tecniche necessarie quantificate in € 3.000 per l'intera casa colonica principale.
- Sanatoria e spese tecniche genio civile con le procedure previste per la doppia conformità: norme strutturali vigenti al momento della realizzazione dei manufatti e norme strutturali vigenti attualmente, pari a circa € 4.000 per l'intera casa colonica principale.
- Obbligo di accatastamento di fabbricato rurale per il quale l'Agenzia delle Entrate procederà con una sanzione minima pari a 1.032 euro, come stabilito dal Decreto Legislativo 23/2011, ex art. 2, comma 12, oltre spese tecniche e diritti catastali necessari al tipo mappale ed ai modelli docfa per un importo complessivo di circa € 3.658.

Tali oneri occorrenti per sanare le difformità, con le procedure sopra indicate, si ottengono detraendo dal prezzo a base d'asta un valore forfetario per sanatoria e/o rimessa in pristino, ponendo a carico dell'acquirente l'onere di dotare gli immobili acquistati della sanatoria edilizia necessaria ai sensi di legge.

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obbiettività il mandato affidatomi ed aver così risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

li, 21/05/2024

Il tecnico incaricato

