



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

PROCEDIMENTO N.  
ESPERTO STIMATORE  
LOTTO n

194 / 2017  
Andrea Cinquini, geometra  
UNICO

Diritto reale	<b>Nuda proprietà per 1/2 ciascuno</b>
Descrizione immobile	<p>I beni oggetto della presente perizia, commercialmente autonomi, fanno parte del medesimo complesso immobiliare formato da edifici e terreni così composti: un fabbricato rurale che attualmente comprende due appartamenti ed un fienile diruto posto in prossimità dell'edificio principale, oltre resede esclusivo su più lati e terreni contigui a destinazione agricola. L'intera proprietà è posta nel comune di Greve in Chianti, presso la località di Collegalli, via Collegalli, 21. il tutto come di seguito meglio identificato:</p> <p><b>A)</b> Il fabbricato, ex rurale, formato da un edificio del tipo <i>da terra a tetto</i>, 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.</p> <p><b>B)</b> Il fabbricato ex fienile e formato da un edificio del tipo <i>da terra a tetto</i>, 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, faticenza 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.</p> <p><b>C)</b> I terreni ad uso agricolo situati all'intorno degli "<i>edifici matrice</i>", 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 inselvatichiti 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.</p>
Estremi catastali	<p><b>ubicazione:</b> Comune di Greve in Chianti, provincia di Firenze, località Collegalli.</p> <p><b>A)</b> Fabbricato, attualmente censito rurale, dove si configurano 2 appartamenti completamente ristrutturati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dati catastali dell'unità abitativa n. 1:</b> 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 eseguiti ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 68, graffato alla particella 93, qualità/classe: fabbricato rurale, superficie 600 mq.</li> <li>- Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, oggetto di completa ristrutturazione, <u>NON RISULTA</u> 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.</li> <li>- confini: via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confinanti.</li> <li>- <b>Dati catastali dell'unità abitativa n. 2:</b> 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 eseguiti ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 68, graffato alla particella 93, qualità/classe: fabbricato rurale, superficie 600 mq.</li> <li>- Allo stato attuale si raffigura che il fabbricato rurale, oggetto di completa ristrutturazione, <u>NON RISULTA</u> 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.</li> <li>- confini: via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confinanti.</li> <li>- <b>B)</b> Edificio collabente del tipo ex fienile, attualmente censito rurale.</li> <li>- <b>Dati catastali:</b> 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 eseguiti ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 68, graffato alla particella 93, qualità/classe: fabbricato rurale, superficie 600 mq.</li> <li>- 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</li> </ul>



	<p>- 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. -</p> <p>- <b>confini:</b> via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, salvo se altri o migliori confinanti.</p> <p><b>C) Terreni a destinazione agricola</b></p> <p><b>Dati catastali:</b> 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:</p> <p>- 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</p> <p>- Foglio di mappa 68, part. 110, seminativo arborato in classe 5, superficie di mq 3.330, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,58.</p> <p>Dati derivati da impianto meccanogr. 31.12.1973</p> <p>- 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</p> <p>- Foglio di mappa 68, part. 112, uliveto / vigneto in classe 2, superficie di mq 3.080, reddito dominicale € 12,73, reddito agrario € 8,75.</p> <p>Dati derivati da impianto meccanogr. 31.12.1973</p> <p>- Foglio di mappa 68, part. 113, uliveto in classe 2, superficie di mq 2.990, reddito dominicale € 10.04, reddito agrario € 7,72.</p> <p>Dati derivati da impianto meccanografico 31.12.1973</p> <p>- Foglio di mappa 69, part. 10, seminativo in classe 5, superficie di mq 1.670, reddito dominicale € 1,72, reddito agrario € 1,29.</p> <p>Dati derivati da impianto meccanografico 31.12.1973</p> <p>- Foglio di mappa 69, part. 62, uliveto in classe 3, superficie di mq 18.222 reddito dominicale € 32,94, reddito agrario € 28,23.</p> <p>Dati derivati da tipo mappale del 06.03.1997, in atti dal 06.03.1997 n. 737.1/1997.</p> <p>confini: via di Collegalli, stessa proprietà su più lati, [REDACTED] salvo se altri o migliori confinanti.</p>
Estremi urbanistici	<p>I fabbricati, ex colonica e ex fieniele sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito sono stati effettuati i seguenti interventi:</p> <p>- Concessione edilizia per la ristrutturazione di fabbricato rurale, rilasciata in data 20 ottobre 1993 al n. 272/93, pratica edilizia n. 1990/54;</p> <p>- Installazione di deposito GPL, prot. 10644 del 01.06.1996</p> <p>- 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.</p> <p>- Perforazione e costruzione di pozzo artesiano per usi domestici, prot. 10572 del 27.05.1999 e prot. 14769 del 24.07.1999</p> <p>- 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.</p> <p>- Sanatoria per la realizzazione di cisterna interrata, prot. 5033 del 19.03.2001.</p> <p>- Richiesta di concessione edilizia in sanatoria, per sbancamento e spelicciatura porzione di terreno, prot. 3072 del 13.02.2002. Diniego del provvedimento.</p> <p>- Realizzazione scavo di sbancamento, prot. 29686 del 10.12.2004</p> <p>- Opere di miglioramento tratto di strada podereale, prot. 15023 del 30.06.2009.</p> <p>- 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.</p> <p>Ciò premesso, questo CTU, vista l'attuale impossibilità di sanare gli abusi edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene dei debitori eseguiti e valutata la possibilità di sanare e/o rimettere in pristino, ai sensi di legge, le opere difformi, attesta la NON CORRISPONDENZA del bene identificato.</p>
Prezzo d'asta	<b>LOTTO UNICO - Prezzo a base d'asta epurato della nuda proprietà € 453.303=</b>
Comproprietari:	Nuda proprietà per 1/2 ciascuno dei debitori eseguiti: [REDACTED]
Creditori iscritti:	[REDACTED]
Stato occupazione	L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente OCCUPATA dalla famiglia della [REDACTED]

