

che risultano ancora presenti solo grazie a puntelli.

L'unità immobiliare è priva di servizio igienico.

La superficie calpestabile complessiva del sub. 501 è pari a 92,56 mq.

Part. 20, Sub. 502. Il subalterno 502 è posto in corrispondenza di un terrazzamento del versante, ed è costituito da un corpo di fabbrica a pianta quadrata originariamente su due livelli, con affiancato un secondo corpo di fabbrica a pianta trapezoidale su un solo livello e suddiviso in tre ambienti separati (originariamente stalle). Il livello superiore, privo del tutto di solaio, era un tempo raggiungibile sia per mezzo di scala interna che da accesso diretto dall'esterno.

Il fabbricato è ridotto allo stato di rudere, privo completamente della copertura e del solaio, nonché degli infissi.

La superficie calpestabile del piano terreno è valutabile complessivamente in 70 mq, mentre quella del piano primo, non più esistente, doveva ammontare a circa 38 mq, comprensivi dell'ingombro della scala di collegamento.

Part. 20, Sub. 503. Il subalterno 503 è quello che risulta esser più vicino al viadotto autostradale (circa 20 ml dallo spigolo del fabbricato) ed originariamente doveva avere la funzione di fienile.

E' ridotto allo stato di rudere, con perdita totale delle strutture di copertura; è costituito da tre ambienti, separati da setti in muratura, per una superficie complessiva calpestabile valutabile in 61,20 mq.

Part. 20, Sub. 504. Il subalterno 504 è costituito dall'insieme degli ambienti di servizio posti al piano seminterrato al disotto dei sub. 500 e 501. Tali ambienti erano originariamente destinati al ricovero degli animali e alla funzione di depositi e cantine e sono rimasti ancora allo stato originale, essendo presenti mangiatoie, mensolature, ecc.

Sono forse gli ambienti mantenuti nelle migliori condizioni, essendo parzialmente protetti dagli agenti esterni dai livelli soprastanti.

Il subalterno è suddiviso in 9 ambienti, di cui due allo stato attuale non accessibili, per complessivi 170 mq circa. Catastalmente è rappresentato un ulteriore corpo di fabbrica esterno, a pianta quadrata e denominato "Cacciaia", che risulterebbe avere una superficie complessiva di 9,00 mq circa, che però non è stato possibile identificare nel terreno circostante il fabbricato.

Part. 20, Sub. 505. Il subalterno 505 costituisce il terreno che circonda l'interno complesso e che si sviluppa in pendio tra il sentiero di accesso e la particella 273. Tale terreno si configura come "bene comune non censibile" ed è interessato dalla presenza di antichi terrazzamenti e di vegetazione spontanea. Sono inoltre presenti veicoli ed attrezzi agricoli abbandonati.

Part. 273. La particella 273 si sviluppa completamente a valle della particella 20, lungo il pendio che discende verso il rio Fiumicello. Si tratta di terreno incolto, su cui sono individuabili tracce di antichi terrazzamenti, attualmente interessato dalla presenza di vegetazione spontanea.

La superficie complessiva della particella è di 4720 mq.

Le unità immobiliari sopra descritte sono tutte intestate in maniera esclusiva al sig. XXXXX XXXXXXXX, nato a Firenze il X/X/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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.

Tutti gli immobili sopra descritti risultano liberi da contratti ed il debitore risulta residente ad altro indirizzo.

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:

- domande 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

Dall'atto di vendita deriva che (art. 3, comma 2, punto 2, pag. 340) “la manutenzione della strada vicinale di accesso agli immobili compravenduti, farà carico agli utenti secondo legge” e che (art. 3, comma 2, punto 1, pag. 341) si stabilisce “servitù di approvvigionamento idrico a favore degli immobili compravenduti e contro la residua proprietà degli alienanti, e precisamente contro la particella 63 del foglio di mappa 64 ove trovasi sorgente. La parte venditrice non garantisce né l'uso esclusivo né la quantità e la qualità dell'acqua erogata, né la costanza nel tempo di tale erogazione”.

Dal punto di vista urbanistico, tutti gli immobili sopra descritti, ricadono in zona sottoposta a vincolo paesistico-ambientale (art. 13 NTA del vigente Regolamento Urbanistico) e, la particella 273 ricade nell'ambito delle “Aree boscate” mappate negli strumenti urbanistici.

All'interno della documentazione allegata al RUC, inoltre, il complesso è stato schedato al n. 416 ed individuato come “Area di tutela paesistica” nell'ambito “Sistema di versante – Bosco insediato”. Si allega alla presente relazione schedatura con indicazione dei limiti di intervento edilizio ammesso (All. 5)

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;

Trascrizioni e iscrizioni sono quelle segnalate dal dottor Sergio Rovera, notaio in Gavirate (VA) nella certificazione sostitutiva del 20/7/2017, **con ulteriori elementi** emergenti da aggiornamento contro il nominativo dell'esecutato, alla Conservatoria dei registri immobiliari di Firenze, alla data di repertoriazione del 22/6/2018:

1. iscrizione del 28/3/2002 di Ipoteca Volontaria a Concessione a Garanzia di

- Mutuo Fondiario, nn. 10962/2528 Notaio Gianfranco Sanfelice di Firenze del 18/3/2002 rep. 95748 a favore della Banca Antoniano Veneta con sede in Padova e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle, per un importo complessivo pari ad € 155.000,00 di cui € 77.500,00 di capitale;
2. iscrizione del 9/8/2005 di Ipoteca Legale rep. 5237/41 del 5/8/2005, nn. 34066/7878 a favore di “Centro Riscossione Tributi - CERIT s.p.a” con sede in Scandicci e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle, per un importo complessivo pari ad € 66.478,80 di cui € 33.239,40 di capitale;
 3. iscrizione del 21/6/2007 di Ipoteca Legale rep. 254122/41 del 18/6/2007, nn. 29910/6882 a favore di “Equitalia CERIT s.p.a” con sede in Scandicci e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle, per un importo complessivo pari ad € 67.773,06 di cui € 33.886,53 di capitale;
 4. iscrizione del 6/7/2012 di Ipoteca Legale rep. 20/4112 del 29/6/2012, nn. 20568/3044 a favore di “Equitalia Centro s.p.a” con sede in Bologna e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle, per un importo complessivo pari ad € 361.809,12 di cui € 180.904,56 di capitale;
 5. trascrizione del 18/5/2015 di Ipoteca Legale rep. 1901 del 10/4/2015, nn. 16575/12308 a favore di “Equitalia Centro s.p.a” con sede in Firenze e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle, per un importo complessivo pari ad € 361.809,12 di cui € 180.904,56 di capitale;
 6. iscrizione del 24/2/2017 di Ipoteca Legale rep. 2034/4117 del 23/2/2017, nn. 7592/1242 a favore di “Equitalia Servizi di riscossione s.p.a” con sede in Roma e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle, per un importo complessivo pari ad € 785.790,82 di cui € 392.895,41 di capitale;
 7. trascrizione del 14/6/2017 di verbale di pignoramento immobile rep. 6492/2017 del 18/5/2017, nn. 24035/16590 a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.” con sede in Siena e contro XXXXXXXX XXXXX gravante sulla piena proprietà delle particelle;
 8. trascrizione del 19/3/2018 della sentenza dichiarativa di fallimento, rep. 32/2018 del 28/2/2018, nn. 10914/7773, a favore di “Creditori di XXXXXXXX XXXXX” con sede in Barberino del Mugello (FI) e contro XXXXXXXX XXXXX.

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;***

Allo stato attuale gli immobili non presentano alcun costo, essendo del tutto privi di utenze ed in condizioni equiparabili a quelli del rudere.

9. ***verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del***

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sugli immobili oggetto di perizia non risultano essere state presentate pratiche edilizie per interventi o in sanatoria. Gli immobili si presentano nello stato originale e corrispondono a quanto rilevato precedentemente al 1936, non presentando interventi urbanisticamente significativi eseguiti in epoca successiva.

Non sono perciò presenti opere abusive, ma sono stati individuati errori grafici effettuati in fase di rappresentazione catastale, quali la mancanza di indicazione di un collegamento funzionale interno tra il sub. 500 ed il sub. 501, l'indicazione di una porta al posto di una finestra sempre nella planimetria relativa al sub. 501 ed invece la rappresentazione come porte di due finestre nella planimetria relativa al sub. 504.

Gli immobili sono privi di certificato di abitabilità come anche di Attestato di Prestazione Energetica e di certificazione impianti.

Relativamente al certificato di destinazione urbanistica, tenuto conto delle tempistiche nella eventuale assegnazione del lotto, si ritiene giusto al momento non provvedere alla richiesta dello stesso, per non aggravare ulteriormente la procedura.

10. *indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*

Data la particolare tipologia degli immobili oggetto di esecuzione e la localizzazione, su versante difficilmente raggiungibile, in prossimità di opera infrastrutturale di notevole impatto, per la definizione del valore di mercato, si ritiene opportuno effettuare un confronto con immobili dalle caratteristiche tipologiche analoghe, operando poi i dovuti correttivi con applicazione di coefficienti.

Pur non ritenendo assolutamente percorribile l'ipotesi suddividere in più lotti i beni oggetto di perizia, si effettua in prima istanza la valutazione dei valori immobiliari delle unità immobiliari con fabbricati (effettuando specifica valutazione di tali unità immobiliari) considerando compreso in tale computo anche il valore del terreno circostante i fabbricati, individuato come "Bene comune non censibile" e rappresentato col sub. 505; in seconda istanza, pur considerandola come unità immobiliare da vendersi unitariamente ai fabbricati, rappresentando il naturale proseguimento verso valle del terreno circostante i fabbricati, si procederà alla valutazione della particella 273, facendo in tal caso ricorso alle tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate e riferite all'anno 2017 relativamente ai "Valori Agricoli Medi".

Definizione del valore di mercato dei fabbricati

L'analisi del mercato libero riporta per complessi di origine rurale analoghi a quello oggetto di perizia, nell'ambito del Comune di Barberino del Mugello o dei comuni limitrofi, riporta (per complessi completamente ristrutturati, serviti da strade di buona percorribilità e dotati di accessori) richieste che variano dai 1.454,00 €/mq a

2.930,00 €/mq, con una media di 2.192,00/mq.

Utilizzando tale valore come valore medio, si applica un coefficiente di riduzione derivante dalla presenza del viadotto autostradale che produce sia una barriera visiva al panorama che altrimenti potrebbe spaziare verso l'intera vallata del Mugello, sia una fonte di rumore benché attenuata sia dalle barriere realizzate sia dalla diminuzione del traffico dovuta all'entrata in servizio della variante di valico. Si ritiene in tale senso congrua l'applicazione di un'aliquota di riduzione pari a 0,8, che determina un valore di mercato, in caso di complesso completamente ristrutturato pari a

$2.192,00 \text{ €/mq} \times 0,8 = 1.753,60 \text{ €/mq}$.

Il valore di mercato così definito (relativo al complesso completamente ristrutturato) deve poi essere ragguagliato detraendo da tale importo il costo di ristrutturazione. Tale importo che dipende, oltre che dall'attuale stato di conservazione degli immobili, anche dalle caratteristiche di accessibilità alla futura area di cantiere, dal livello di ristrutturazione che si ritiene di voler raggiungere e dalle lavorazioni di natura impiantistica necessarie, si stima nella cifra di 1.200,00 €/mq, che determina così un **Valore di mercato allo stato attuale degli immobili** pari a:

$1.753,60 \text{ €/mq} - 1.200,00 \text{ €/mq} = \mathbf{553,60 \text{ €/mq}}$

Tale importo dovrà essere applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) che viene computata secondo lo schema seguente.

1. Unità immobiliare identificata al F. 51, part. 20, sub. 500

Superficie netta vani abitazione: 194,67 mq

Superficie netta loggia: 19,09 mq

SCV piano terra vani abitazione = 153,61 mq SCV piano primo vani abitazione = 109,42 mq

SCV vani abitazione (PT + P1) = 263,03 mq

SCV loggia = 19,09 mq x 35% = 6,68 mq

Totale SCV = 269,71

2. Unità immobiliare identificata al F. 51, part. 20, sub. 501

Superficie netta: 92,56 mq

SCV = 122,47 mq

3. Unità immobiliare identificata al F. 51, part. 20, sub. 502 (Ex Stalle)

Superficie netta locali piano terreno: 70,38 mq

Superficie netta locali piano primo (presenti in planimetria catastale, ma attualmente non presenti): 37,95 mq

SCV Ex Stalle = 146,78 mq x 20% = 29,35 mq

4. Unità immobiliare identificata al F. 51, part. 20, sub. 503 (Ex Fienile)

Superficie netta locali: 61,21 mq

SCV Ex Fienile = 61,21 mq x 20% = 12,24 mq

5. Unità immobiliare identificata al F. 51, part. 20, sub. 504 (Ex Stalle e depositi)

Superficie netta locali piano terreno: 170,40 mq

Superficie netta "ex caciaia" attualmente non identificabile: 8,93 mq

SCV Ex Stalle e depositi = 245,92 mq x 20% = 49,19 mq

Da quanto sopra riportato risultano perciò una **Superficie Commerciale Vendibile complessiva di**

$269,71 + 122,47 + 29,35 + 12,24 + 49,19 = \mathbf{482,96 \text{ mq}}$

Da quanto sopra descritto deriva un valore di mercato dei fabbricati pari a

$553,60 \text{ €/mq} \times 482,96 \text{ mq} = 267.366,65 \text{ €}$ (dicasi

Duecentosessantasettemilatrecentosessantase/65)

Definizione del valore della particella 273

La particella 273 ha una superficie di 4.720 mq ed è classificata come seminativo arborato, pur non essendo allo stato attuale oggetto di coltura.

Per tale tipo di terreno è riportato un valore aggiornato pari a € 11.638,00/ha, da cui deriva un valore di mercato del terreno identificato al F. 51, part. 273 pari a

0,4720 ha x 11.638,00 €/ha = 5.493,13 € (dicasi Cinquemilaquattrocentonovantatre/13)

Per quanto sopra descritto si ritiene pertinente un valore di mercato complessivo pari a

267.366,65 € + 5.493,13 € = 272.859,78 €

(dicasi Duecentosettantaduemilaottocentocinquantanove/78)

11. indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La valutazione definita al punto precedente rappresenta il valore di mercato dell'intero complesso, avendo già considerato la particolare ubicazione dei beni oggetto di stima e delle condizioni di manutenzione.

Si ritiene in ogni caso operare un ulteriore riduzione di tale valore di mercato in considerazione, oltreché dei meccanismi d'asta, delle problematiche connesse alla necessità di portare allacci per fornitura acqua/gas, nonché impianti di smaltimento reflui, pari al 15%.

Il **valore a base d'asta** dell'intero insieme dei beni oggetto di perizia è perciò riportabile alla cifra di

€ 272.859,78 - (€ 272.859,78 x 15%) = € 272.859,78 - € 40.928,96 = € **231.930,82**

(dicasi euro Duecentotrentunomilanovecentotrenta/82).

12. precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

*-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078; 9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione*

Date le attuali condizioni del mercato immobiliare, che vede immessi sul mercato immobili di particolare pregio ed in buone condizioni di conservazione, le unità immobiliari oggetto di perizia risultano effettivamente di scarsa appetibilità dato il pessimo stato di manutenzione dei fabbricati, la localizzazione che non consente un agevole accesso e, soprattutto, la presenza del viadotto autostradale che determina un notevole impatto sia in termini acustici che visivi.

Si ritiene peraltro che i beni debbano essere oggetto di vendita unitaria, non potendo ipotizzare una divisione in più lotti che non vada ad ulteriore detrimento del valore

complessivo.

Trattandosi di soggetto privato, il regime impositivo previsto è quello dell'imposta di registro.

Allegati alla perizia

Allegato 1. Trasmissione alle parti della comunicazione incarico e nomina del custode
Convocazione per sopralluogo con ricevute di ritorno

Allegato 2. Verbale di sopralluogo

Allegato 3. Documentazione catastale

Allegato 4. Documentazione fotografica con indicazione dei coni di ripresa

Allegato 5. Schedatura degli immobili nell'ambito del Piano Strutturale di Barberino del Mugello

Allegato 6. Copia dell'atto di provenienza

La presente perizia (con gli allegati ad essa collegati) viene trasmessa in Cancelleria per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. sia in forma completa che epurata. Si provvederà successivamente al deposito presso la Cancelleria di copie cartacee completa ed epurata ed all'invio all'esecutato a mezzo raccomandata a/r di copia integrale cartacea

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; si rimane comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Firenze, 22 giugno 2018

Arch. Francesco Ciampinelli