

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n°275/2019

G.E. : Dott.ssa Pasqualina Principale

UDIENZA: del 16/04/2020 ore 9,40

Promosso da:

Contro:

Lo scrivente Piero Funis Architetto con studio in Firenze viale G. Milton 49 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 2095, veniva nominato quale C.T.U. , effettuava il giuramento di rito con l'incarico di valutare verificare e stimare i beni oggetto della Esecuzione Immobiliare

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: BENI COMPOSTI DA DUE ABITAZIONI RURALI , UN MAGAZZINO , UNA CANTINA CON DEPOSITO , UBICATI NEL COMUNE DI IMPRUNETA, LOCALITÀ SAN LORENZO A COLLINE , VIA BORRO TRE FOSSATI ,34

In data 24/09/2019 lo scrivente CTU, dava inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti: debitori ed al precedente, mediante raccomandata A/r, (allegato 1) nella quale si comunicava la visita ai luoghi da effettuarsi in data 15 Ottobre 2019 ore 15,30 coadiuvato dal rappresentante della Is.Ve.G. . Successivamente giungeva comunicazione di rinvio da parte della Signoratutrice dell'esecutata . Il sopralluogo veniva rimandato al giorno 29 Ottobre 2019 ore 14,30 . Alla data e all'ora fissata lo scrivente si recava presso l'indirizzo del bene , in occasione del sopralluogo , secondo i disposti giudiciali, lo scrivente



consegnava il “ foglio delle notizie per l'esecutato “e veniva redatto il verbale di sopralluogo (allegato 2) .

Lo scrivente comparando la planimetria in suo possesso reperita in catasto e lo stato di consistenza dei luoghi immediatamente si rendeva conto della non rispondenza con le planimetrie reperite presso l’Agenzia del territorio , pertanto effettuava il rilievo metrico del bene .

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono porzione di un fabbricato a due piani fuori terra , suddiviso in due proprietà. E’ un fabbricato isolato e indipendente a cui si accede tramite cancello metallico carrabile posto al n° 34 della via Borgo Tre Fossati e da qui percorrendo uno stradello sterrato interno che scende verso valle . La porzione oggetto della presente relazione è posta al piano terra dl fabbricato ed è costituita da più unità immobiliari con diverse destinazioni d’uso .

I beni saranno di seguito più ampiamente descritti .

✓ CONFINI DEL BENE

L’unità immobiliare così confina : proprietà , parti a comune , salvo se altri.

✓ DESCRIZIONE CATASTALE

I beni oggetto di pignoramento attualmente risultano individuati da quattro subalterni , nello specifico al Catasto Fabbricati del Comune di Impruneta si identificano al :

- al foglio 32 , particella 219 Subalterno 505 ; piano S1; Categoria A/2; Classe 3 ; consistenza 3,5 vani ;Superficie catastale mq. 92 mq; Totale



escluso aree scoperte mq. 92 ; Rendita € 271,14 (allegato 3 visura ;allegato 4 planimetria catastale) abitazione rurale - LOTTO 1 ;

- al foglio 32 , particella 219 Subalterno 504 ; piano S1; Categoria A/2; Classe 3 ; vani 4 ; sup. catastale mq 101;escluso aree scoperte mq 95; Rendita € 309,07 (allegato 5 visura ;allegato 6 planimetria catastale) abitazione rurale - LOTTO 2 ;

- al foglio 32 , particella 219 Subalterno 503 ; piano S1; Categoria C/2; Classe 3 ; consistenza mq. 12 ; sup. catastale mq 14; Rendita € 35,33 (allegato 7 visura ;allegato 8 planimetria catastale) cantina - LOTTO 3 ;

- al foglio 32 , particella 219 Subalterno 4 ; piano S1; Categoria C/2; Classe 3 ; consistenza mq. 63 ; sup. catastale mq 53; Rendita € 185,46 (allegato 9 visura ; allegato 10 planimetria catastale) rimessa con deposito - LOTTO 4 ;

I beni risultano intestati per carenze di voltura a :

- nato a ... il .. C.F. proprietario per 1/1 deceduto in data ;

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di relazione peritale il compendio pignorato è risultato occupato dall' esecutata figlia e erede legittima del sig. e dalla sig.ra madre e tutrice dell'esecutata

✓ ATTO DI PIGNORAMENTO

Il verbale di pignoramento immobiliare è stato emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 13 maggio 2019 repertorio 4969/2019 (allegato 11) , formalità trascritta presso la Conservatoria di Firenze 05/06/2019 ai numeri 23007/16542 a favore della Banca Monte dei paschi di Siena SpA (allegato 12) e contro l'esecutata per la quota 1/1 di



proprietà dei beni come precedentemente identificati al catasto fabbricati del Comune di Impruneta.

PROVENIENZA

Il bene in oggetto è pervenuto all' esecutata per la quota di 1/1 in forza di Atto di Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 17/12/2015 numero 6572/2015 dal tribunale di Firenze , trascritto presso l'Agenzia del territorio in data 28/12/2015 ai numeri 50322/37333 in morte di nato a e deceduto in data Al sig.

i beni sono pervenuti con le compravendite di seguito descritte:

- la particella 219- sub 4 con Atto di Compravendita del 06/08/2013 ai rogiti Notaio Marcello Focosi rep.nn. 8598/3382 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 12/08/2013 ai nn. 23174/16735 per acquisto fattone dall'Azienda – Società Agricola a responsabilità limitata con sede in Impruneta C.F.

- la particella 219- sub 500 con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Paolo Nencioni del 28/06/2007 rep.nn. 52505/14300 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 06/07/2007 ai nn. 32663/17899 per acquisto fattone dall'Azienda – Società Agricola a responsabilità limitata con sede in Impruneta C.F. (allegato 13);

- la particella 219- sub 502 con Atto di permuta del 08/02/2013 ai rogiti Notaio Marcello Focosi rep.nn. 8310/3159 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio in data 28/02/2013 ai nn. 5422/4071 per acquisto fattone dalla Sig.ra , che ne divenne proprietaria con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Beretta Anguissola di Montecatini in data 12/02/2010 rep.n. 16481/7355 e trascritto a Firenze il 04/03/2010 ai nn. 7900/4821 per acquisto fattone dal Il signor ne divenne proprietario per



acquisto fattone dalla Azienda – Società Agricola a responsabilità limitata con sede in Impruneta C.F..... con Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Paolo Nencioni del 28/06/2007 rep.nn. 52505/14300 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio in data 06/07/2007 ai nn. 32663/1789 come già descritto ; l’ Azienda ----- Società Agricola a responsabilità limitata con sede in Impruneta C.F. 05130090482 ne divenne proprietaria per 1/1 con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 19/11/2007 ai rogiti Notaio Paolo Nencioni rep.nn. 52712/14433 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio in data 07/12/2007 ai nn. 54956/31265; l’ Azienda – Società Agricola a responsabilità limitata con sede in Impruneta C.F.2 ne divenne proprietaria per 1/1 con atto ai rogiti Notaio Carraresi del 19/12/2001 Rep.215.967 Fasc. 16.277 , trascritto presso l’Agenzia del Territorio in data 28/12/2001 ai nn. 45083/28340 per acquisto fattone da (allegato 14) ; il sig. nato a Firenze il 23/05/1930 CF. divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 21/07/1986 ai rogiti notaio Borgioni ai nn. 26647 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio in data 06/08/1986 ai nn. 22268/14310 per acquisto fattone da ,..... con sede in Impruneta CF..... Come si evince dal Certificato ipocatastale in atti (allegato 15)

✓ DESCRIZIONE DEI BENI

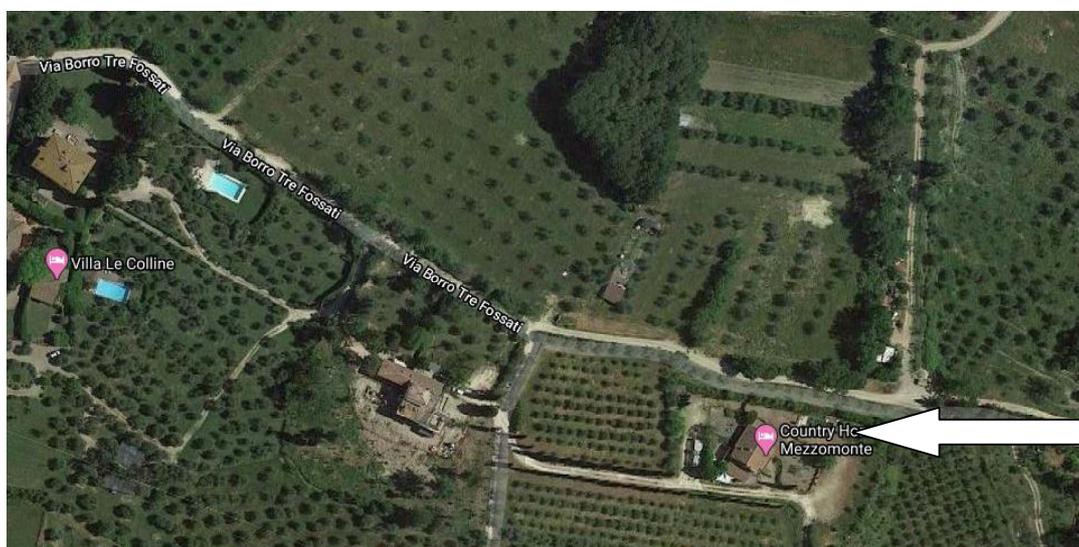
PARTI CONDOMINIALI

Quota proporzionale e condominiale del piazzale antistante il fabbricato e della viabilità interna dal cancello di accesso, salvo se altri

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO



Il fabbricato nel suo complesso è un edificio di due piani fuori terra oltre ad un livello seminterrato ed è completamente immerso nella campagna imprunetana. Ad esso si giunge dopo aver percorso la strada provinciale imprunetana svoltando a destra per la via di San Lorenzo a Colline Percorsa detta via e passando oltre l'agriturismo " ,,,,,,, " si giunge alla Pieve di San Lorenzo a Colline . Arrivati davanti alla Pieve svoltando a sulla sinistra si imbecca la strada vicinale il Borro dei Tre Fossati fino a raggiungere il cancello d'ingresso .



Un cancello metallico carrabile e automatizzato, identificato dal civico 34 di detta via , introduce alla proprietà che avviene mediante una strada vicinale molto in discesa fino a raggiungere la vallata sottostante ove è ubicato il fabbricato .

Il complesso edilizio ha una parte antistante il fabbricato (resede) a comune con il piano primo ed una parte residua a uso esclusivo . Il fabbricato è composto da due livelli , il livello superiore o piano primo non è oggetto di procedimento esecutivo perché di altra proprietà mentre la porzione restante è di proprietà dell'esecutata . Il piazzale a giardino è di



esclusiva proprietà del piano primo (allegato 16 - planimetria d'insieme con punti di vista fotografici- Allegato 17 - Doc fotografica – foto 1-9) .

Il compendio pignorato è composto da tutto piano terra e da alcuni locali al piano seminterrato ; esso è identificato da più subalterni comunicanti e collegati tra loro dall'interno tanto da far presupporre di essere all'interno di una unica unità immobiliare.

L'aspetto generale del fabbricato è buono , ordinato e dignitoso , dall'analisi visiva delle murature non sono evidenti tracce di umidità o rotture degli intonaci tali da far presupporre movimenti delle murature o cedimenti strutturali .

Lo scrivente per facilitare la comprensione del compendio che ha subito nel tempo trasformazioni edilizie ha individuato n° 4 LOTTI, suddivisi per identificazione catastale e destinazione d'uso . Le suddivisioni catastali così come identificate sono state frazionate dal signor.....ma non sono vendibili separatamente in quanto vincolati dal Patto Unilaterale d'Obbligo stipulato con il Comune di Impruneta (ai rogiti Notaio Lazzeroni – anno 2004) e per il quale sono stati concessi permessi di ampliamento e ristrutturazioni . L'atto sancisce l'impegno a non mutare le destinazioni d'uso degli immobili ad uso agricolo e a non alienare i beni separatamente sia tra essi che dai terreni agricoli facenti capo all' Azienda Agricola per la durata di anni venti (20) dalla stipula dell'atto .

Di seguito meglio e più ampiamente descritto.

DESCRIZIONE DELLA ABITAZIONE AGRICOLA - SUB. 505 - LOTTO 1

L'immobile è porzione di complesso immobiliare esattamente la parte posta a sinistra guardando il fabbricato dal resede antistante (



allegato 18 – Documentazione fotografica : foto 3-4/6 / allegato 19 – tavola punti di ripresa fotografica) . Ad esso si accede dall'ingresso principale che è posto sulla facciata laterale del fabbricato in aderenza alla strada interna alla vicinale dei tre fossati . Come già descritto i subalterni sono collegati tra loro , infatti a questa unità immobiliare si accede anche dalla loggia a comune con il sub 504 e anche dallo stesso subalterno 504 adiacente che di seguito si descriverà.

L'abitazione agricola ha un piccolo resede antistante il fabbricato ad uso esclusivo che è adibito a giardino , esso è identificato giusto dal passaggio per acceder all'interno dell'abitazione , i terreni all'intorno di esso sono della Società Superato l'ingresso si accede direttamente ad un ballatoio sollevato di circa un metro che percorre il locale per due lati; a sinistra una scala porta al livello superiore (soppalco aperto) dove è ubicata una camera (allegato 18 – Documentazione fotografica : foto 14 / allegato 19 – tavola punti di ripresa fotografica) , percorrendo il ballatoio sull'altro lato verso destra dell'ingresso troviamo l'angolo cottura e il servizio igienico. Una piccola rampa di scale composta da quattro gradini introducono nella zona posta ad un livello più basso adibita a soggiorno ove è ubicato un camino e a sinistra un vano ripostiglio. Tra l'angolo cottura e il bagno del livello superiore-ballatoio è posto un piccolo disimpegno che introduce alla seconda camera. Il disimpegno è a comune con un 'altro subalterno il 503 (cantina) che si descriverà successivamente e con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 504 (allegato 18 – Documentazione fotografica : foto 10-13 / allegato 19 – tavola punti di ripresa fotografica) .



L'abitazione rurale quindi è composta da ingresso/ cucina /soggiorno , il servizio igienico , un ripostiglio e due camere di cui una posta sul soppalco nella zona giorno .

Dal sopralluogo effettuato, lo scrivente ha potuto constatare che lo stato di conservazione dell'abitazione agricola è buona . Essa è dotato di infissi interni ed esterni funzionanti e in buono stato . Gli infissi esterni non hanno vetrocamera . I pavimenti sono di cotto toscano ben tenuti , ad eccezione di quelli del servizio igienico, anch' essi di buona fattura e in ottimo stato di conservazione . Gli intonaci in ottimo stato di conservazione, si annota una tinteggiatura recente . Al momento del sopralluogo la struttura muraria e le murature non presentano fessurazioni o crepe .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO/PRANZO	MQ	40,75
ANGOLO COTTURA	MQ	7,00
RIP	MQ	2,00
DISIMPEGNO	MQ	3,25
CAMERA /SOPPALCO	MQ	23,30
CAMERA	MQ	16,20
BAGNO	MQ	4,5'
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ	97,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA	MQ	112,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE LORDA LOTTO 1 = mq. 112,00

(ALLEGATO 20 - PLANIMETRIA DI RILIEVO SCALA 1:100 , REDATTA DALLO



SCRIVENTE DA CUI HA DESUNTO MEDIANTE VERIFICA IN AUTOCAD LA SUPERFICIE NETTA E LORDA)

DESCRIZIONE DELLA ABITAZIONE AGRICOLA - SUB. 504 - LOTTO 2

L'immobile è porzione di fabbricato esattamente la parte destra guardando il complesso dal resede antistante (allegato 21 – Documentazione fotografica : foto 7- 9 / allegato 22 – tavola punti di ripresa fotografica) . Ad esso si accede dall'ingresso mediante loggia a comune con il subalterno 505 . . Come già descritto i subalterni sono collegati tra loro . Superato l'ingresso ci si introduce direttamente nel soggiorno . Sulla sinistra del soggiorno si intravede il disimpegno che collega con i subalterni 505 e 503 . Subito a destra ad un livello inferiore (circa m.1,50) è posto un servizio igienico (allegato 21 – Documentazione fotografica : foto 17-20 / allegato 22 – tavola punti di ripresa fotografica). Una scala composta da cinque gradini mette in collegamento il soggiorno con un livello inferiore . Scendendo le scale a destra è ubicata l'ampia cucina/pranzo e sempre dalle scale subito di fronte la camera con il secondo servizio igienico. (allegato 21 – Documentazione fotografica : foto 21-24 / allegato 22 – tavola punti di ripresa fotografica) .La camera e la cucina affacciano sulla loggia ad uso esclusivo , attualmente chiusa da infissi vetriati (allegato 21– Documentazione fotografica : foto 25-26) .

L'abitazione rurale quindi è composta da ingresso /soggiorno , il servizio igienico , cucina/pranzo e una camera con servizio igienico adiacente . Dal sopralluogo effettuato, lo scrivente ha potuto constatare che lo stato di conservazione dell'abitazione agricola è ottima . Essa è dotata di infissi interni ed esterni funzionanti e in buono stato . Gli infissi



esterni non hanno vetrocamera . I pavimenti sono di cotto toscano ben tenuti , ad eccezione di quelli dei servizi igienici , anch' essi di buona fattura e in ottimo stato di conservazione .

Gli intonaci in ottimo stato di conservazione, si annota una tinteggiatura recente . Al momento del sopralluogo la struttura muraria e le murature non presentano fessurazioni o crepe .

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

SOGGIORNO	MQ	26,35
CUCINA	MQ	25,95
BAGNO	MQ	7,90
CAMERA	MQ	19,00
BAGNO 2	MQ	5,12
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ	84,45
TOTALE SUPERFICIE LORDA	MQ	97,60

LOGGIA ESCLUSIVA , CHIUSA CON VETRI MQ. 20,20

COMPUTATA A $\frac{1}{2}$ DELLA SUPERFICIE MQ.20,20 → MQ. 10,10

QUINDI SI HA MQ. 97.60+10,10 = MQ. 107,60 ARROTONDATO A MQ- 108,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIABILE LORDA LOTTO 2 = mq. 108,00

(ALLEGATO 22 - PLANIMETRIA DI RILIEVO SCALA 1:100 , REDATTA DALLO SCRIVENTE DA CUI HA DESUNTO MEDIANTE VERIFICA IN AUTOCAD LA SUPERFICIE NETTA E LORDA)

DESCRIZIONE DELLA CANTINA - SUB. 503 - LOTTO 3

Si tratta di un vano all'interno del fabbricato già descritto di cui è porzione ; è un vano con destinazione d'uso " cantina " come da



destinazione d'uso catastale, privo di aperture per aereazione/ventilazione/illuminazione . Esso come descritto è collegato mediante un disimpegno con i subalterni 505 e 504 . In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che il locale identificato all'Agenzia del Territorio con " cantina " è stato diviso in due locali mediante la posa in opera di tramezzo divisorio in cartongesso. Un locale adibito a cucina collegato con i subalterni summenzionati e l'altro locale trasformato in servizio igienico e collegato con il sub 4 – rimessa e deposito .Per superare il dislivello con il locale (subalterno 4) è stata realizzata una rampa di scale (allegato 24 – campitura rossa- opere costruite - allegato 9 planimetria catastale) . Al momento del sopralluogo l'ex cantina è per la consistenza maggiore di superficie pari a mq 9 adibita a cucina ed ad essa si accede dal disimpegno in collegamento con i sub. 505 e 504 (allegato 25 – Documentazione fotografica : foto 27/ allegato 26 – tavola punti di ripresa fotografica) ; l'altra porzione è stata adibita a servizio igienico con superficie pari a mq. 3,78 (allegato 25 – Documentazione fotografica : foto 28-29 / allegato 26 – tavola punti di ripresa fotografica) . La trasformazione non è legittima . Il servizio igienico può essere legittimato con pratica edilizia in quanto è previsto dai regolamenti l'uso dell'aereazione forzata in luogo di quella naturale; l'altra porzione dovrà essere necessariamente adibita a ripostiglio e/o demolito il tramezzo divisorio ripristinando lo stato dei luoghi

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI EX CANTINA

BAGNO	MQ	3,78
CUCINA	MQ	9,00
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ	12,78



TOTALE SUPERFICIE LORDA MQ 14,70

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE LORDA LOTTO 3 = MQ. 14,70

(ALLEGATO 27 - PLANIMETRIA DI RILIEVO SCALA 1:100, REDATTA DALLO SCRIVENTE DA CUI HA DESUNTO MEDIANTE VERIFICA IN AUTOCAD LA SUPERFICIE NETTA E LORDA)

DESCRIZIONE DELLA RIMESSA - SUB. 4 - LOTTO 4

Si tratta di un vano all'interno del fabbricato già descritto di cui è porzione composta da due locali separati da divisorio. Il primo locale con destinazione d'uso " rimessa " il secondo come deposito in quanto privo di aperture per aereazione/ventilazione/illuminazione , entrambi posti al piano seminterrato (allegato 10-planimetria catastale; allegato 28-planimetria di rilievo con superfici) . Esso come descritto è collegato con il bagno realizzato con porzione del subalterno 503 e mediante una porta interna di collegamento con l'abitazione rurale-sub.504 , esattamente con la camera . A esso si accedeva anche dall'esterno mediante il resede a comune posto sul lato destro del fabbricato per chi guarda la facciata. Attualmente una loggia chiusa a vetri impedisce l'accesso dall'esterno . Il locale precedentemente diviso in due, rimessa e deposito , è stato oggetto d'intervento edilizio nello specifico à stato demolito un tramezzo in mattoni leggeri che divideva il locale deposito dalla rimessa (allegato 28 - planimetria dello stato accatastato e allegato - planimetria con campitura gialla porzione demolita e rossa le scale costruite per accesso al servizio igienico) . La demolizione del tramezzo divisorio ha permesso di ricavare vano unico tipo " monocale . Dalla verifica effettuata durante il sopralluogo il vano modificato sembrerebbe adibito a deposito e in



collegamento con la porzione del sub. 503 trasformata in servizio igienico (allegato 30 – Documentazione fotografica : foto 30/31 - allegato 31 – tavola punti di ripresa fotografica) ;

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

VANO UNICO	MQ	51,72
TOTALE SUPERFICIE NETTA	MQ	51,72
TOTALE SUPERFICIE LORDA	MQ	58,47

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIBILE LORDA LOTTO 4 = mq. 58,42

(ALLEGATO 32 - PLANIMETRIA DI RILIEVO SCALA 1:100 REDATTA DALLO SCRIVENTE DA CUI HA DESUNTO MEDIANTE VERIFICA IN AUTOCAD LA SUPERFICIE NETTA E LORDA)

✓ STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni risultano intestati per carenze di voltura a :

– nato a il C.F. R.....proprietario per 1/1 deceduto in data ;

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di relazione peritale è risultato occupato dall' esecutata sig.na, figlia e erede legittima del sig. dalla sig.ra madre e tutrice dell'esecutata

✓ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Dalla documentazione ipocatastale facente parte del fascicolo PCT (allegato 13) e dalla visura aggiornata presso la Conservatoria dei registri Immobiliari effettuata dallo scrivente in data 03/10/2019 (allegato



33) si rileva quanto segue relativamente agli immobili di proprietà dell'esecutata :

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA gravante sulla particella 219 sub 500 iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Firenze in data 06/07/2007 ai nn.32664/7603 derivante da Concessione di Mutuo Fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Firenze in data 04/03/2010 ai nn.7901/1552 derivante da Concessione di Mutuo Fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA contro

ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Firenze in data 04/02/2011 ai nn.4305/762 derivante da Concessione di Mutuo Fondiario a favore di Banca del Chianti Fiorentino e Monteriggioni SPA contro arl

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Firenze in data 05/06/2019 ai nn. 23007/16542 emesso dal Tribunale di Firenze Verbale di Pignoramento Immobiliare rep. 4969/2019 del 13/05/2019

✓ **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

Per verificare la legittimità del bene, lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'archivio del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Impruneta e presso l'archivio Condono Legge 47/85 , 724/94 e Legge 326/2003. La verifica è stata fatta, come già descritto, in quanto le planimetrie reperite in Catasto sono risultate difformi dallo stato dei



luoghi. L'indagine ha dato risultati e lo scrivente ha controllato le pratiche di seguito descritte :

1) pratiche presentate dal (venditore)

- PMAA piano aziendale I prot.n. 703 del 13/01/1998 ;
- A seguito di parere favorevole dalla Provincia Concessione Edilizia prot.n. 14660 ;
- Concessione Edilizia n°7163/2000-Pratica n°173/1998;
- Variante in C.O. 665/2001 del 10/12/2001;
- Attestazione di Abitabilità prot.n.28181

2) pratiche presentate dal Sig.....

- Richiesta di definizione degli illeciti edilizi – Condonò Edilizio L.R. 53/04 Busta 442004 ancora in itinere.

Di seguito si descrive la genesi del complesso e le irregolarità riscontrate

In data 19/12/2001 il signor F..... coltivatore diretto vende alla

Azienda srl di , Amministratore

Unico e Legale rappresentante con Atto ai rogiti Notaio Carraresi

Rep. 215.967 Fasc. 16.277 i beni di cui alla sua azienda denominata

Azienda L'Azienda ha i terreni agricoli identificati dal

foglio 32 particelle 43-44-45 di mq. 44.410 su cui insistono due corpi

di fabbrica ad uso annessi agricoli e un vaso per la raccolta dell'acqua .

ITER DELLE PRATICHE EDILIZIE

Il venditore (.....) nell'anno 1998 presenta alla Provincia il

PMAA prot. 703 del 13/01/1998 ai sensi dell'art.4 LR 64/95 e LR 25/97 per

la costruzione di un fabbricato rurale , in parte ad uso abitativo di mq .110 e

in parte ad uso agricolo con superficie mq. 229 (corrispondente ad un



volume pari a 795 mc) a servizio dell'Azienda

Il PMAA suddetto ha ottenuto parere favorevole dalla Provincia a seguito del quale il sig.ha inoltrato al Comune di Impruneta la **Richiesta di Concessione Edilizia** prot. n. 14660 ai sensi dell' art. 1 Legge 10/77 relativa al piano suddetto . Il PMAA con richiesta di Concessione Edilizia è approvato dal Comune di Impruneta con delibera della giunta comunale n.218 del 29/12/1999. Il signorper ritirare la Concessione Edilizia sottoscrive l' Atto d'obbligo unilaterale (Notaio Lazzeroni) con il quale si impegna ad adempiere ai contenuti del PMAA. I contenuti del Piano di Miglioramento Agricolo Aziendale (PMAA) sono :

- produzione/lavorazione e confezionamento di salvia e rosmarino;
- miglioramento ambientale dell'area
- costruzione di fabbricato rurale in ampliamento (110mq)
- costruzione di annesso agricolo per rimessaggio attrezzi e prodotti (mq. 229)
- obbligo a non modificare per 20 anni le destinazioni d' uso dei beni edificati
- non alienare le costruzioni dal fondo a cui le capacità stesse sono riferite

La Concessione Edilizia n° 7163/2000 – Pratica n° 173/98 viene rilasciata dal Comune in data 18/09/2000 a cui ha fatto seguito la Variante in c.o. n° 665/2001 del 10/12/2001 con deposito della Fine Lavori e l' Attestazione di Abitabilità prot.n. 28181 del **13/12/2001**.

L'anno 2001 è l'anno del trasferimento dei beni dall'Azienda Agricola Colline dii all' Azienda Agricola di..... (Atto Carraresi) .

Dalla disamina dell' Atto Carraresi del **19/12/2001** si descrive a pagina 5

..... che i lavori di costruzione iniziati nel mese di gennaio 2001



sono in fase di completamento

In data 09/12/2004 il sig. proprietario 1/1 dell'azienda

Inoltra richiesta di definizione degli illeciti edilizi - Condono Edilizio L.R .

53/04 – Busta 44/2004 per opere abusive consistenti in :

1. ampliamento di annesso agricolo mediante l'utilizzo vi vano interrato intercluso
2. modifiche interne con cambio d'uso per la realizzazione di due abitazioni rurali ;
3. realizzazione di soppalco;
4. costruzione piscina;
5. costruzione di tettoia ad uso agricolo.

Per la pratica di sanatoria suddetta il Comune rilascia Permesso di

Costruire in Sanatoria n° 2009/371 ai sensi delle L.326/2003 e LR.53/2004

in data 22/07/2009 previo pagamento degli oneri dovuti così definiti:

- € 10.437,95 a titolo di oblazione statale;
- € 1.043,79 a titolo di oblazione comunale;

Richiesta reiterata nel 2011 e nel 09/01/2012 al signor XXXXXXXXXX

Gli oneri non sono stati corrisposti

A seguito degli interventi di cui ai punti 1 e 3 il subalterno 500 è stato suddiviso catastalmente generando i sub 504/503 ; il subalterno 502 è stato suddiviso catastalmente generando il sub 505.

(Allegato 34 – Conformità edilizia)

Restano comunque fisse le destinazioni di abitazioni agricole , rimesse e/o depositi , fermo restando la validità delle norme di attuazione dei regolamenti vigenti in scadenza.

✓ **SANABILITÀ DEL BENE**



L e modifiche riscontrate sia sub 4 che al sub 503 non sono sostanziali, si tratta di una diversa distribuzione degli spazi interni e non interessano murature portanti e comunque le variazioni potranno essere sanare dopo l'anno 2024 quando scaduti i termini , si annulleranno i disposti del Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato .

Subalterno 4

L'intervento eseguito in assenza di atto abilitante potrà essere sanato , se rimangono immutati gli strumenti urbanistici vigenti, con una pratica edilizia. Lo scrivente ha contattato i tecnici preposti del Comune di Impruneta e , trattandosi di modifiche interne , essi prescrivono alla sanabilità del bene il deposito di una SCIA TARDIVA . La pratica comporta l'aggiornamento catastale con deposito di nuova planimetria all'Ufficio del territorio di Firenze. Le variazioni riscontrate per il sub 4 , ovvero la demolizione del tramezzo divisorio sono sanabili ma incidono molto le spese tecniche per legittimarle .

Le variazioni di cui al sub 4 sono state graficizzate dallo scrivente - Progetto di regolarizzazione edilizia – stato abilitato – stato sovrapposto e stato variato-rilevato (allegato 33) . Nella planimetria dello stato sovrapposto è indicato con campitura gialla il tramezzo demolito .

Lo scrivente di seguito quantifica la spese necessaria per sanare le modifiche .

La sanatoria , secondo i disposti della Legge 65/2014 , aggiornata dalla L.R. 50/2017 e dai contatti intercorsi tra lo scrivente e l'ufficio preposto del Comune di Impruneta , comporta una sanzione amministrativa pecuniaria stabilita al momento dell'incontro con lo scrivente



CTU gennaio 2020) in € 1.000,00 , in quanto si tratta di abuso minore ,
cioè che non comporta aumento di superfici o di volumetrie .

La richiesta corredata dal progetto di cui all'allegato predisposto (allegato 33 - Scia tardiva) va presentata al Comune in marca da bollo e corrisposti i diritti di segreteria per sanatorie pari a € 100,00 + n°2 marche da bollo da € 16,00

Complessive presentazione Scia :

$$€ 1000,00+32,00+100 ,00 = € 1.132,00$$

Per la denuncia di variazione catastale obbligatoria e da allegare alla Sanatoria , procedura informatizzata DocFa , redazione di planimetria si valuta un importo pari a € 300,00 +€ 50,00 per diritti di bolli catastali per complessive presentazione catastale : € 350,00

A detto importo va aggiunto l' onorario del professionista incaricato alla redazione e asseverazione della pratica edilizia forfettariamente calcolato per un importo pari a € 1.600,00 oltre iva e cassa previdenziale .

Totale sanabilità abuso sub 4: € 350,00+€ 1.600,00 =€ 2.474,16

con IVA al 22% e cassa previdenziale → a **€ 2.474,16+ sanzione e bolli per € 1.132,00 = € 3.606,16** circa (circa ...per eventuali variazioni alla sanzione che il Comune di Impruneta potrebbe applicare successivamente a quanto stabilito al momento della stesura della perizia).

Lo scrivente evidenzia che è facilmente ripristinabile lo stato dei luoghi , uniformando lo stato dei luoghi alla planimetria depositata in catasto mediante la realizzazione del tramezzo demolito . La spesa per tale intervento potrebbe aggirarsi intorno a € 1.000,00 oltre oneri di Legge.

Subalterno 503



Le variazioni riscontrate per il sub 503 sono la costruzione di un tramezzo divisorio con realizzazione di due locali separati in luogo della precedente cantina . Come precedentemente descritto le variazioni potranno essere sanate dopo l'anno 2024 quando scaduti i termini , si annulleranno i disposti del Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato e dopo aver verificato i disposti dei nuovi Regolamenti Urbanistici attualmente in scadenza .

Il tramezzo costruito ha permesso di ricavare un servizio igienico con accesso dal sub 4 da accorpare a quest'ultimo con modifica della consistenza catastale ; un altro vano con superfici ridotte che rimarrà nella destinazione d'uso originaria , ovvero cantina . Questo vano non potrà essere utilizzato come cucina (destinazione attuale) in quanto la cucina è considerata dai R.E. un locale primario e necessita delle aperture necessarie per la ventilazione e contro ventilazione . La pratica edilizia da predisporre è la SCIA Tardiva come descritto per il sub 4 con accorpamento della superficie del bagno al sub 4 e il frazionamento di detta superficie dal subalterno 503 originario , coinvolgendo due subalterni

Fermo restando i disposti dell' attuale regolamento urbanistico da verificare in quanto come descritto in itinere le nuove regolamentazioni edilizie-urbanistiche del Comune di Impruneta

Complessive presentazione Scia :

$$€ 1000,00+32,00+100 ,00 = € 1.132,00$$

Per la denuncia di variazione catastale obbligatoria e da allegare alla Sanatoria , procedura informatizzata DocFa , redazione di planimetria si valuta un importo pari a € 300,00 +€ 50,00 per diritti di bolli catastali per complessive presentazione catastale : € 350,00 x 2 (due variazioni una



relativa alla cantina e una relativa al bagno da accorpate al sub 4) = € 700,00 oltre iva e casa previdenziale detto importo va aggiunto l' onorario del professionista incaricato alla redazione e asseverazione della pratica edilizia forfettariamente calcolato per un importo pari a € 2.000,00

Totale sanabilità abuso sub 503 : € 700,00+€ 2.000,00 =€ 2.700,00
 con IVA al 22% a **€ 3.425,76 + sanzione e bolli € 1.132,00 = € 4.557,76**
 circa (circa ...per eventuali variazioni alla sanzione che il Comune di Impruneta potrebbe applicare successivamente a quanto stabilito al momento della stesura della perizia,fermo restando i disposti del vigente regolamento urbanistico come già detto)

Lo scrivente evidenzia che è facilmente ripristinabile lo stato dei luoghi , uniformando lo stato dei luoghi alla planimetria depositata in catasto mediante la demolizione del tramezzo realizzato , la demolizione dei sanitarie dei rivestimenti del bagno . La spesa per tale intervento potrebbe aggirarsi intorno a € 1.500,00 oltre oneri di Legge

La loggia chiusa determina aumento di volumetrie , non è possibile incrementare superfici e volumi oltre quelli già utilizzati nel PMAA pertanto va demolita

Il **costo della demolizione** , comprensivo del costo per il trasporto alle discariche autorizzate forfettariamente calcolato per un importo pari a € 2.000,00 con iva pari a **€ 2.440,00** .

Tolta costo sanatorie e abusi da predisporre (circa)

$$€ 3.606,16 + € 4.557,76 + € 2.440,00 = € . 6.997,76$$

A cui vanno sommati gli oneri da corrispondere al Comune per sanare gli illeciti come descritto pari a € 10.437,95 a titolo di oblazione statale+€ 1.043,79 a titolo di oblazione comunale..... per **€ 11.481,74**



7) VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha fatto le seguenti considerazioni.

– L'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Impruneta e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e dell'immobile sono da considerarsi buona come già descritto precedentemente . Si procede alla stima accorpendo i lotti per destinazione d'uso ma con valore commerciale finale unitario

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Il valore immobiliare è stato desunto, dallo scrivente sia dalla propria esperienza professionale che reperendo informazioni valutative presso le Agenzie dislocate sul territorio e presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

STIMA DELLE ABITAZIONI RURALI EQUIPARATE ALLE CIVILI ABITAZIONI

LOTTI 1 E 2

Dalle notizie reperite presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019, il **valore di mercato** degli immobili nella zona di interesse e con caratteristiche analoghe è variabile da

€/mq 1.700,00 a €/mq 2.400,00 (allegato 35) .

La superficie commerciale totale dei due subalterni è:

Lotto 1 mq.112+Lotto 2 mq.108 = mq 220

(vedi paragrafo)



Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito € 1.700,00+ € 2.400,00 = € 4.100,00/2 = 2.050,00 arrotondato per difetto a **€/mq 2.000,00**

Assumendo €/mq **2.000,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. 220} \times \text{€/mq. 2.000,00} = \text{€ 440.000,00}$$

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LIBERO = € 440.000,00
--

Dall'indagine svolta presso le agenzie immobiliari presenti sul sito del mercato immobiliare ovvero , dalla verifica personale presso le agenzie locali e in virtù della esperienza personale è emerso che il mercato immobiliare riferito a beni immobili nella stessa zona non ha quotazioni maggiori con valori attestati a €/mq **2.000,00**

Lo scrivente CTU in virtù delle recente ristrutturazione dell'immobile con materiali di buona fattura , il contesto ambientale e la destinazione d'uso di abitazione rurale che non potrà mutare fino al 2024 , come descritto precedentemente , ritiene di assumere il valore stimato deprezzato del 15% in quanto trattasi di abitazione agricola e trasferibile solo a Azienda Agricola e/o nel settore agricolo per un valore così definito

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE RURALE
€ 440.000,00 - 10% (44.000,00) = € 396.000,00

STIMA DELLA CANTINA E MAGAZZINO

LOTTE 3 E 4



Dalle notizie reperite presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio, per il II semestre del 2019, il **valore di mercato** degli immobili nella zona di interesse e con caratteristiche analoghe è variabile da

€/mq 450,00 a €/mq 900,00 (allegato 3 16) .

La superficie commerciale dei due subalterni è:

Lotto 3 mq.14,70+Lotto 4 mq.58,42 = mq 73,12= mq 73,00

(vedi paragrafo)

Lo scrivente CTU ritiene di assumere quale probabile valore medio di mercato il valore così definito € 450,00+ € 900,00 = € 1.350,00/2 = 675,00 = **€/mq 675,00**

Assumendo €/mq **675,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

mq. 73 x €/mq. 675,00 = € 49.275,00 arrotondato a € 49.300,00

Dall'indagine svolta presso le agenzie immobiliari presenti sul sito del mercato immobiliare on line www.trovit.it e casa.it , dalla verifica personale presso le agenzie locali e in virtù della esperienza personale è emerso che il mercato immobiliare riferito a beni immobili nella stessa zona non ha variazioni sostanziali.

VALORE DI MERCATO DEGLI ANNESSI AGRICOLI = € 49.300,00

Il bene oggetto di pignoramento è per natura **indivisibile , esso va alienato nella sua totalità e solo a persona occupata in ambito agricolo e/o azienda agricola in possesso dei requisiti imposti dal PMAA**



Valore abitazioni rurali € 396.000,00 + cantine e rimessa €49.300,00
 = €445.300,00

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO PER INTERO : € 445.300,00

8) PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 445.300,00 – 44.530,00 (10 %) = €400.770,00 ARROTONDATO A

€ 400.000,00

9) DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento sono indivisibili

Lo scrivente ha individuato descritto e stimato n° 4 LOTTI seguendo la suddivisione per identificazione catastale e destinazione d'uso , in quanto il compendio pignorato è stato frazionato dal signor ma non è vendibile separatamente . La proprietà come costituita è vincolata dall' Atto Unilaterale d'Obbligo stipulato con il Comune di Impruneta (ai rogiti Notaio Lazzeroni – anno 2004) e per il quale sono stati concessi permessi di ampliamento e ristrutturazioni . L'atto sancisce l'impegno a non mutare le destinazioni d'uso degli immobili ad uso agricolo e a non alienare i beni separatamente sia tra essi che dai terreni agricoli facenti capo all' Azienda Agricola per la durata di anni venti (20) dalla stipula dell'atto .



✓ **QUOTA DI PROPRIETÀ**

LA QUOTA PARTE DEL VALORE IMMOBILIARE È DI 1/1

✓ **REGIME IMPOSITIVO**

Sull'acquisto di terreni agricoli e relative pertinenze e' possibile beneficiare dell'agevolazioni fiscali con l'imposta di registro e ipotecaria nella misura fissa pari a € 200,00 e quella catastale nella misura del 1% se chi acquista è coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale anche se costituiti sotto forma di società a condizione che almeno un amministratore risulti iscritto nella gestione previdenziale e assistenziale degli agricoltori .

Quanto descritto per effetto del D.lgs 99/2004.

✓ allegati dal n°1 al n° 36

Firenze, 26 marzo 2020

il CTU

piero funis architetto

