

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n°**138/2020** riunita alla **272/2015** promossa da XXXXX con sede in XXXXX, Via XXXX n.XX, rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizia Scarpi, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze, via Lamarmora n.55, contro la Signora: XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXX, Via XXXXXXXXX n. XXXXXXXXX.

I beni sono ubicati in San Casciano Val di Pesa (FI), Via per Cerbaia n.16 fraz. La Romola. Il sottoscritto Dott. Ing. Carlo Lardani, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n°3570, ha ricevuto incarico dal Sig. G.E. Dr.ssa Francesca Romana Bisegna, in data 29 ottobre 2021, di procedere alla redazione di perizia estimativa del bene oggetto della procedura esecutiva sopra citata.

Ricevuti i quesiti e prestato il giuramento di rito, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi tecnici del caso sui beni pignorati ed eseguito accurato lavoro di informazione e di visure presso gli Uffici competenti per rendersi edotto di ogni elemento che possa influire su una equa valutazione dei beni medesimi.

Il sottoscritto è adesso in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e presenta la relazione che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Identificazione del bene oggetto di pignoramento** (Confini, dati catastali e corrispondenza con quelli indicati nel pignoramento).

Nell'atto di Pignoramento immobiliare i beni vengono così descritti:

“a) terreno sito in Comune di San Casciano Val di Pesa e censito a Catasto Terreni a foglio 6, particella 52, b) bene comune non censibile sito in Comune di San Casciano Val di Pesa e censito al Catasto Urbano a foglio 6, particella 238, subalterno 3”.

L'identificazione catastale dei beni è la seguente.

- a) Catasto Terreni: comune di San Casciano Val di Pesa (FI), foglio 6, particella 52, qualità seminativo, classe 5, superficie mq. 7.090, reddito dominicale Euro 7,32, agrario 5,49, intestato: XXXXXXXXX.
- b) Catasto Fabbricati: comune di San Casciano Val di Pesa (FI), foglio 6, particella 238, sub.3. Al Catasto Terreni risulta: foglio 6, particella 238, ente urbano, superficie mq.2.110.

Le planimetrie catastali riportano la consistenza dei beni riscontrata col sopralluogo.

La particella n.52 confina: con XXXXXXXXX (part.42) a est, XXXXXXXXX (part.396) a sud, XXXXXXXXX (part.279) a ovest.

La particella n.238 confina con: con XXXXXXXXX (part.52) a est, XXXXXXXXX (part.396) a sud, XXXXXXXXX (part.279) a est e nord.

2. Estremi Pignoramento.

Dalla relazione del Notaio Vincenzo Calderini datata 31 luglio 2020, risulta che l'atto di pignoramento immobiliare, emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Firenze in data 27 marzo 2020, Rep. N.2392/2020 è stato trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze il 18 giugno 2020 al n. generale 20725 e al numero particolare 14159, a favore di XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su Foglio 6 particella 52 e per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà su foglio 6 particella 238 subalterno 3 degli immobili siti in comune di San Casciano in val di pesa (FI) oggetto della procedura.

L'immobile riportato in NCEU al foglio 6 particella 238 sub.3 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 6 particella 238 in base alla nota di costituzione del 17/11/1997 in atti dal 17/11/1997 (n.b04047.2/1997).

3. Estremi Atto di Provenienza.

Provenienza a XXXXXXXXX

Dalla relazione notarile risulta che, a XXXXXXXXX, la piena proprietà dell'immobile individuato al NCT in fg.6, particella 52 e per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà su foglio 6 particella 238 subalterno 3, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Bonaca Bonazzi Emilio del 23 dicembre 2009 repertorio n.226856/10079 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 31 dicembre 2009, al numero di registro generale 57790 e numero di registro particolare 38891, da XXXXXXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, e da XXXXXXXXX per il diritti pari a ½ di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Nel contratto viene fatto espresso riferimento a servitù attive e passive riportate nell'atto Giovanni Francesco Maria Donnini di Fucecchio in data 25 maggio 2001, repertorio n.3.757, trascritte a Firenze il giorno 31 maggio 2001 Registro particolare nn.12140 e 12141.

Dalla certificazione notarile risulta scrittura privata di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Donnini Giovanni Francesco Maria del 25 maggio 2001 repertorio 3757 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Firenze in data 31 maggio 2001 al numero di registro generale 18478 e numero di registro particolare 12141, contro XXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di servitù degli immobili siti in comune di San Casciano in Val di Pesa di cui alla presente procedura esecutiva.

Dalla certificazione notarile risulta scrittura privata di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Donnini Giovanni Francesco Maria del 25 maggio 2001 repertorio 3757

e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Firenze in data 31 maggio 2001 al numero di registro generale 18477 e numero di registro particolare 12140, contro XXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di servitù degli immobili siti in comune di San Casciano in Val di Pesa di cui alla presente procedura esecutiva (Vedi anche successivo punto 6 e allegato n.23).

4. Descrizione dei beni.

I beni oggetto di stima sono situati in Comune di San Casciano Val di Pesa (FI), in Via per Cerbaia n.16, località "La Romola". Si tratta in particolare del resede individuato al NCEU di detto Comune nel foglio n.6, part. 238, sub. 3 -bene comune non censibile- della superficie catastale complessiva di mq.2.110 sul quale insistono due fabbricati e del terreno agricolo individuato al NCT, sempre nel foglio n.6, part. 52, della superficie catastale di mq. 7.090.

Il resede è in parte pavimentato con lastre di pietra (sul lato ovest) e in parte tenuto a prato. Si presenta in buono stato.

Il terreno agricolo individuato dalla particella n.52 è indicato nella visura come "seminativo". Al momento del sopralluogo risultava non coltivato. Su detta superficie è presente una strada non asfaltata che corre lungo i lati sud e ovest della particella. Sul terreno sono presenti inoltre: sul lato ovest n. 14 piante di olivo e, lungo il lato sud, parallelamente alla strada bianca, n.20 cipressi e un olivo. Sulla strada bianca è stato realizzato un manufatto in muratura intonacata con cancello automatico in ferro verniciato.

Le dimensioni del cancello sono: larghezza 2,80 m, altezza nel punto più alto 2,70 m.

La struttura in ferro è sorretta da n.2 pilastri in muratura intonacata di dimensioni 0,4x0,4 m e altezza 2,7 m con, ai lati, n.2 pareti in muratura intonacata ad andamento curvilineo di 1,90 m di sviluppo, con altezza variabile compresa tra 2 m e 1,5 m.

Per quanto riguarda infine gli eventuali diritti di impianto, Artea ha comunicato, in data 12/01/2022, che la particella n.52 e la 238 non sono inserite nello schedario viticolo tenuto

da ARTEA e quindi non risultano iscritte autorizzazioni all'impianto né, tantomeno, superfici rivendicabili al riguardo.

5. Stato del possesso dell'immobile.

Ai sopralluoghi, effettuati dal sottoscritto in data 11/1/22, 28/1/22 e 4/2/22, era presente XXXXXXXXXXXX. In base a quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate, per i beni in questione "non risultano contratti di locazione comodato e affini in essere nel periodo¹ oggetto della richiesta".

6. Formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Vincenzo Calderini in data 31/7/2020, risultano i seguenti gravami:

- **Scrittura privata di costituzione di diritti reali** a titolo oneroso del Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria del 25 maggio 2001 repertorio 3557, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 31 maggio 2001 al numero di registro generale 18478 e registro particolare 12141, contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 di servitù degli immobili siti in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) di cui alla procedura. Vedi allegato n.23 alla presente relazione.
- **Scrittura privata di costituzione di diritti reali** a titolo oneroso del Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria del 25 maggio 2001 repertorio 3557, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 31 maggio 2001 al numero di registro generale 18477 e registro particolare 12140, contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1/1 di servitù degli immobili siti in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) di cui alla procedura. Vedi allegato n.23 alla presente relazione.

¹Periodo: 23 dicembre 2009 – 18 giugno 2020 compresi.

7. Formaità da cancellare.

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Vincenzo Calderini in data 31/7/2020, risultano i seguenti gravami:

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Bonaca Bonazzi Emilio del 13 settembre 2010 repertorio n.227492/10470 iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 16 settembre 2010 al numero generale 33316 e al numero particolare 6805 a favore di Cariprato-cassa di risparmio di Prato Spa con sede in Prato per capitale €.300.000,00 oltre a interessi e spese per complessivi €.600.000,00, a carico di XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, riportato in NCEU a foglio 6 particella 238 subalterno 502, riportato in NCT a foglio 6 particella 238 degli immobili siti in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) di cui alla procedura ed altri beni. Debitore non datore di ipoteca XXXXXXXXX.
- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Bonaca Bonazzi Emilio del 30 settembre 2010 repertorio n.227549/10504 iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 6 ottobre 2010 al numero generale 35670 e al numero particolare 7322 a favore di Cariprato-cassa di risparmio di Prato Spa con sede in Prato per capitale €.300.000,00 oltre a interessi e spese per complessivi €.600.000,00, a carico di XXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, riportato in NCEU a foglio 6 particella 238 subalterno 502, riportato in NCT a foglio 6 particella 238 degli immobili siti in Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) di cui alla procedura ed altri beni.
- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiali Giudiziari di Firenze del 14 maggio 2015 repertorio n.6501/2015 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 4 giugno 2015 al numero generale 19080 e al numero particolare 14063 a favore di Banca Popolare di Vicenza Scpa con sede in Vicenza, a carico di XXXXXX, XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, riportato in NCEU a foglio 6 particella

238 subalterno 502, riportato in NCEU a foglio 6 particella 238 degli immobili siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) di cui alla procedura ed altri beni.

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiali Giudiziari di Firenze del 27 marzo 2020 repertorio n.2392/2020 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 18 giugno 2020 al numero generale 20725 e al numero particolare 14159 a favore di Amco Asset Management Company Spa con sede in Napoli, a carico di XXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su foglio 6 particella 52 e per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà su foglio 6 particella 238 subalterno 3 degli immobili siti nel Comune di San Casciano in Val di Pesa (FI) oggetto della procedura.

Dalla visura ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 1/3/2022 non sono emerse ulteriori iscrizioni o trascrizioni sui beni oggetto della presente stima.

8. Importo spese fisse di gestione o manutenzione, procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non è stato possibile avere informazioni su eventuali ulteriori situazioni debitorie riguardanti i beni oggetto della procedura e neppure in merito a costi di gestione dei beni pignorati.

9. Situazione urbanistica e amministrativa.

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Casciano in Val di Pesa in data in data 21 gennaio 2022, risultano, per le particelle oggetto della presente procedura, le seguenti destinazioni:

Foglio n.6 particella 238:

-area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E.

Foglio n.6 particella 52:

-area a prevalente funzione agricola E2 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E.

-area a prevalente funzione agricola E1 ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico assimilata a zona omogenea E.

Per quanto riguarda la part.238 sub.3 interessata dalla procedura, si tratta del resede che circonda due fabbricati, a comune con più unità immobiliari e, precisamente, a comune con i seguenti immobili: part. 238 sub.2, part. 238 sub.502 e part. 238 sub.503.

Dal rilievo fotografico risulta che la superficie è, in parte pavimentata con lastre di pietra e, in parte, tenuta a prato. La superficie complessiva della part. 238 è pari a mq.2.110 (compreso l'ingombro dei 2 fabbricati esistenti).

Per quanto riguarda le opere realizzate sulla particella in esame in assenza di titolo edilizio, si rimanda a quanto riportato nella perizia riguardante l'immobile oggetto della procedura RG.272/2015 redatta dal sottoscritto. In sintesi risultano realizzati senza titolo la tettoia presente sul lato nord del resede e le scale sul lato ovest. I costi per la rimozione di queste opere sono già stati considerati nella procedura RG. 272/2015, relativa all'immobile identificato al NCEU al foglio 6, part. 238, sub. 502.

Per quanto riguarda la part.52, con l'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di San Casciano Val di Pesa, in data 14 febbraio 2022, non è stata reperita alcuna pratica edilizia riguardante il cancello, con le relative opere murarie, presente sulla strata esistente sulla part. 52, lato sud, in prossimità della strada provinciale, che, pertanto, risultano realizzate senza titolo.

Non è stata neppure reperita l'autorizzazione per l'accesso carraio dalla strada provinciale. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Casciano si è appreso che, tale manufatto, non potrà essere sanato ma dovrà essere rimosso.

Stima.

Per quanto riguarda la stima dei beni occorre premettere che il valore del bene comune non censibile sito in Comune di San Casciano Val di Pesa e censito al Catasto Urbano a foglio 6, particella 238, subalterno 3 è compreso nel valore delle unità immobiliari a cui è collegato e, precisamente, i subalterni n. 2, 502 e 503.

Per il terreno agricolo individuato dalla part. 52 lo scrivente ha ritenuto di poter far riferimento –per la stima- ai valori agricoli medi (V.A.M.) pubblicati dalla Commissione provinciale espropri, anno di riferimento 2020, anno di applicazione 2021, tipo di coltura “seminativo”. Al valore così ottenuto è da aggiungere quello dei soprassuoli presenti e cioè n.15 piante di olivo e n.20 cipressi il cui valore lo si è ricavato dal listino prezzi di un’azienda vivaistica situata in provincia di Pistoia (azienda agricola Mati –Pistoia –vedi allegato n.19), considerando uno sconto sul listino del 10% (pari all’I.V.A.).

Da aggiungere inoltre il costo del manufatto in muratura con cancello in ferro verniciato, come stimato nel computo allegato, redatto sulla base dei prezzi indicati dal Bollettino Ingegneri della provincia di Firenze (vedi allegato n.17), pari, in cifra tonda, ad €.6.500,00.

CONTEGGIO ESTIMATIVO

Valutazione a mq. di superficie + soprassuoli.

Part. 238 sub. 3 bene comune non censibile	€.	0,00
Terreno part. 52: €/mq.1,5256 x 7.090 mq.	€.	10.816,50
Soprassuoli		
Cancello e opere murarie (vedi allegato n.18)	€.	6.500,00
n. 15 piante di olivo: 15 x €.650,00	€.	9.750,00
n. 20 piante di cipresso: 20 x €.980,00	€.	<u>19.600,00</u>
Totale	€.	46.666,50

Il valore complessivo del bene risulterebbe -se non vi fossero le difformità rilevate- pari ad €. 46.666,50.

A detrarre:

-il valore del cancello con le relative opere murarie realizzato senza titolo, pari ad €.6.500,00;

-il costo della demolizione con trasporto a discarica del materiale di risulta, stimato, sulla base del tempo presumibilmente necessario e dei prezzi forniti dal Bollettino Ingegneri della provincia di Firenze (allegato n.17), in €.2.000,00 (vedi allegato n.25).

Sommano detrazioni:

$$-\text{€}.6.500,00 - \text{€}.2.000,00 = - \text{€}.8.500,00$$

In definitiva, il valore complessivo dei beni oggetto di stima si riduce a:

$$\text{€}.46.666,50 - 8.500,00 = \text{€}.38.166,50$$

11) Prezzo a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta, si ritiene di poter proporre, come prezzo base d'asta per i beni sopra stimati, la cifra calcolata in precedenza ridotta del 10%, ovvero:

$$\text{€}.38.166,50 - 10\% = \text{€}.38.166,50 - 3.816,65 = \text{€}.34.349,85$$

in c.t. **€. 34.000,00** (trentaquattromilaeuro/00).

12) Eventuali ragioni che renderebbero il bene scarsamente appetibile sul mercato

Non risultano ragioni tali da rendere il bene commercialmente meno appetibile. Si suggerisce tuttavia la vendita insieme al bene oggetto della procedura RG.272/2015.

9 bis) Regime impositivo per la vendita.

Si tratta di vendita forzata soggetta ad imposta di registro.

13) Riepilogo.

Si tratta di un unico lotto (unito con il bene oggetto della procedura RG 272/2015).

Firenze, 4 marzo 2022

L'esperto:

Dott. Ing. Carlo Lardani

(segue elenco allegati)

Elenco Allegati

1. Verbale primo sopralluogo,
2. Atto di provenienza,
3. Confinanti,
4. Elaborato planimetrico DOC,
5. Elaborato planimetrico EPA,
6. Estratto di Mappa,
7. Superficie part. 238,
8. Visura NCT part.52,
9. Cert. Destinazione Urbanistica,
10. Rilievo fotografico,
11. Rilievo Topografico,
12. Risposta Città Metropolitana su passo carraio,
13. Risposta comune su passo carraio,
14. Risposta ARTEA,
15. Pratiche edilizie esaminate,
16. VAM 2021,
17. Estratto Bollettino Ingegneri provincia di Firenze,
18. Stima cancello di ingresso e struttura muraria,
19. Costo piante: olivo, cipresso,
20. Visure ipotecarie in data 1/3/22,
21. Raccomandata inizio operazioni,
22. Comunicazione Comune su possibilità di sanatoria,
23. Atto PDF con servitù,
24. Risposta Agenzia Entrate su atti registrati,
25. Computo demolizioni.