

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedimento Civile R.G. n°617\13**  
**G.E. Dott.ssa LAURA D'AMELIO**



**Consulenza Tecnica di Ufficio**

**Creditori procedenti:**

I.

;

De

**Debitore esecutato:**

**Prossima udienza 23/11/2017 ore 9.30**

**TECNICO INCARICATO**  
**ARCHITETTO**

## **INDICE :**

Incarico	pag. 2
Quesiti	pag. 2
Descrizione operazioni peritali	pag. 5
Risposta ai quesiti	pag. 7
1 Identificazione del bene, dati catastali, confini e corrispondenza	pag. 7
2 Estremi dell'atto di pignoramento	pag. 11
3 Estremi dell'atto di provenienza	pag. 12
4 Descrizione sommaria del bene	pag. 13
5 Stato di possesso dell'immobile	pag. 20
6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 20
7 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente	pag. 21
8 Regolarità edilizia e urbanistica del bene	pag. 22
9 Valore dell'immobile	pag. 29
Valore di mercato	pag. 29
Prezzo d'asta	pag. 35
Valore di mercato di quota di bene indiviso	pag. 36
Indicazione sulla divisibilità del compendio pignorato	pag. 36
10 Regime impositivo della vendita	pag. 37
11 Riepilogo lotti di vendita	pag. 37
Elenco Allegati	pag. 39

Esecuzione Immobiliare R.G. 617/13

Creditori procedenti:

Debitore esecutato: sig.

## **INCARICO**

In data 7/11/2014, il Giudice Esecutore Dott.ssa Lucia Schiaretti conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta arch. iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze al n° con studio in Firenze via \_\_\_\_\_ con comunicazione PEC del 12/11/2014, con giuramento di rito effettuato telematicamente in data 13/11/2014.

## **QUESITI**

Il C.T.U. provveda a:

1. identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
4. Fornire una sommaria descrizione dei beni. (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze,

accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'immobile, con indicazione se occupato 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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato
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 urbanistici, 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).
7. verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;
8. verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.  
Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
9. Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:

a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità)

b) il prezzo a base d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi).

Indicare, in caso di pignoramento di quota di bene indiviso:

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

d) 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.

10. 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.

11. Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

12. L'esperto dovrà allegare alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto;

a) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. Effettuare (prima del deposito del cartaceo) almeno 45 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

14. Presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

## DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito vengono indicate in sintesi le operazioni peritali svolte per l'esecuzione dell'incarico assegnato.

- 01/04/2015 invio AIR sig. (debitore esecutato), sig. e (comproprietari) AIR n° 15019299028-1, n°15019299024-7 e n°15019299027-0 del 01\04\2015, e p.c. avv. tramite PEC, con comunicazione dell'incarico ricevuto e fissazione della data del sopralluogo con invio contestuale del foglio notizie.
- 23/03/2015 Richiesta telematica all'Ufficio Anagrafe del Comune di Certaldo dei Certificati di Residenza del debitore esecutato e dei comproprietari.
- 25/03/2015 Accessi telematici all'**Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze** per ricerche e acquisizione planimetrie, mappe catastali degli immobili oggetto di pignoramento.
- 09/04/2015 Richiesta di correzione Certificazione Notarile.
- In data **21/04/2015** la sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto e previo avviso alle parti effettuato con raccomandate, si recava presso le unità immobiliari, oggetto di esecuzione, poste in (FI), al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla quali presenziava padre del debitore esecutato al quale veniva fornito il foglio notizie. In occasione del sopralluogo veniva constatata la non corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato attuale poiché i beni in questione erano stati, nel corso degli anni precedenti, oggetto di trasformazione edilizia. Si effettuava pertanto una prima ricognizione sui luoghi con esecuzione di documentazione fotografica, il tutto sia all'interno che all'esterno delle unità immobiliari ad esclusione dell'unità immobiliare posta al piano terra e primo del n°171 per assenza della proprietà.
- 21/04/2015 colloquio con il tecnico geom. e richiesta di accesso agli atti (prot. 6603 del 21/04/15) per Visure presso l'**Ufficio Settore Urbanistica e Sviluppo Economico del Comune di** , per ricerche e reperimento pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto.
- 24/04/2015 PEC dott.ssa Comune di Certaldo Settore Urbanistica e Sviluppo Economico con invio ulteriore pratica inerente gli immobili in oggetto.
- 28/04/2015 Accessi all'**Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze**, per la verifica di contratti in essere sugli immobili in oggetto.
- 19/06/2015 Richiesta certificato di destinazione urbanistica presso l'**Ufficio Urbanistica** del Comune di Certaldo.

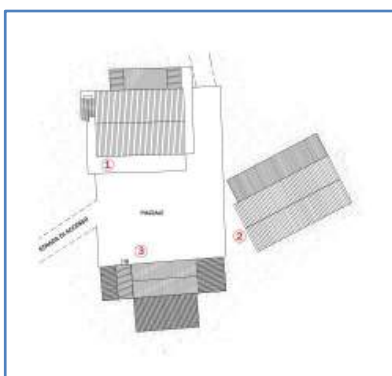
**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

- 26/06/2015 **Secondo sopralluogo** (A/R n° 15019297070-9, n°15019297071-0 e n°15019299005-4 del 12/06/2015) alla presenza di con accesso alle unità immobiliari non accessibili in precedenza. Ricognizione dei luoghi con esecuzione di documentazione fotografica e misurazioni dei locali delle unità immobiliari.
- 03/07/2015 Richiesta di autorizzazione alla regolarizzazione catastale al creditore procedente avv.
- 08/07/2015 Richiesta Atti di compravendita e permuta presso l'**Archivio Notarile** di Firenze.
- 22/07/2015 Richiesta di proroga successivamente concessa.
- 30/09/2015 Accessi presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze**, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in oggetto gravanti sulla proprietà.
- 12/10/2015 Accesso presso gli uffici ARTEA (Agenzia regionale Toscana per le erogazioni in agricoltura).
- 13/10/2015 Udienza di rinvio, l'avv. comunica l'intenzione del debitore di pagare.
- 26/01/2016 Udienza di rinvio, l'avv. dà atto che il debitore sta pagando.
- 14/06/2016 Udienza di rinvio, non comparizione delle parti.
- 18/07/2016 Istanza del CTU in merito al proseguimento delle OO.PP.
- 22/09/2016 Udienza di rinvio, l'avv. chiede breve differimento.
- 13/10/2016 Udienza di rinvio, l'avv. da atto che l'esecutato sta pagando chiede differimento per saldo di quanto dovuto.
- 07/03/2017 Depositato atto di intervento
- 27/04/2017 Udienza di rinvio e autorizzazione alla prosecuzione delle OO.PP. fissazione nuova udienza al 23/11/2017.
- 10/05/2017 invio A/R sig. (comproprietari) A/R n° 15029901686-8, n°15080608414-1 e n°15029901675-5 dell'11/05/2017, e p.c. avv. e avv. tramite PEC, con comunicazione del proseguimento delle OO.PP. e comunicazione della data del sopralluogo.
- 15/05/2017 Richiesta di autorizzazione alla regolarizzazione catastale ai creditori procedente ed intervenuto avv. .
- 30/05/2017 **Terzo sopralluogo** alla presenza di madre del debitore esecutato, con accesso alle unità immobiliari al fine di effettuare nuova ricognizione dei luoghi oggetto di esecuzione.

- 13/07/2017 Accesso presso gli uffici ARTEA (Agenzia regionale Toscana per le erogazioni . in agricoltura).
  - 23/06/2017 Depositata istanza di autorizzazione alla regolarizzazione catastale concessa il 24/07/2017 dalla dott.ssa Schiaretti.
  - 27/07/2017 Nuovo colloquio con il geom. dell'ufficio edilizia privata del Comune di Certaldo (nuova richiesta di accesso agli atti prot. 13229) per ricerche e reperimento pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto.
  - 06/09/2017 Richiesta telematica all'Ufficio Anagrafe del Comune di Certaldo dei Certificati di Residenza del debitore esecutato e dei comproprietari.
  - 08/09/2017 Richiesta certificato di destinazione urbanistica presso l'**Ufficio Urbanistica** del Comune di Certaldo.
  - 13/09/2017 Accessi presso l'**Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze**, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile in oggetto gravanti sulla proprietà.
- Le operazioni peritali si concludevano con la stesura della presente relazione.

## RISPOSTA AI QUESITI

1. Identificazione del bene, dati catastali confini e corrispondenza dei dati indicati nel pignoramento



### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento, per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà, sono posti nel Comune di Certaldo (FI), più precisamente in località ; fanno parte del complesso immobiliare e consistono in un **fabbricato (1)** di due piani a destinazione residenziale composto da tre unità immobiliari, due **fabbricati (2)** costruiti in adiacenza a destinazione cantina/annesso agricolo, un **fabbricato (3)**, composto da più corpi, a destinazione cantina/annesso agricolo, posto in posizione frontale alle abitazioni, e nove terreni a servizio della



## DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO

Si premette che a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale in quanto per i **fabbricati sopra riportati 1 e 3 le planimetrie catastali erano state prodotte d'ufficio** e riportavano unicamente la sagoma esterna degli edifici; per i due fabbricati costruiti in adiacenza **(2)** non risultava presente alcuna planimetria catastale, il documento acquisito riportava la dicitura "planimetria assente" con attribuzione d'ufficio di rendita catastale inoltre non risultava inserito nella mappa catastale.

Le **abitazioni** (fabbricato 1) risultavano identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) come segue:

- foglio di mappa **44 part. 571 sub 1** al piano terra, cat. A/3 classe 3, consistenza di 10 vani, rendita di € 903,80;
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 2** al piano primo, cat. A/3 classe 3, consistenza di 10 vani, rendita di € 903,80;

la **cantina** (fabbricato 2) è identificata nel:

- foglio di mappa **44 part. 574 sub 1** al piano primo cat. C/2 classe 6, consistenza mq. 270, rendita € 766,94.

la **cantina** (fabbricato 3) è identificata nel:

- foglio di mappa **44 part. 571 sub 3** al piano primo cat. C/2 classe 3, consistenza mq. 121, rendita € 212,47.

Nella certificazione notarile, nell'atto di pignoramento e nella visura catastale gli immobili identificati al **F. 44 part. 571 sub 3** (fab. 3) e al **F. 44 part. 574 sub 1** (fab. 2) vengono erroneamente posti al piano primo, in realtà i due edifici si sviluppano al piano terra, con eccezione di alcune porzioni del fabbricato 3 che hanno accessi su livelli diversi.

Come già evidenziato in precedenza per i beni sopra descritti **si sono riscontrate delle irregolarità catastali**, oltre a quelle già citate nel paragrafo precedente, si è verificata l'assenza della particella 574 nell'estratto di mappa e l'errata rappresentazione di planimetrie corrispondenti con lo stato attuale; inoltre la part. 571 identifica in due sub le abitazioni del piano terra e del piano primo, allo stato attuale i sopralluoghi e le verifiche presso gli uffici competenti del Comune di Certaldo hanno invece evidenziato tre unità immobiliari (U.I. A al piano terra, U.I. B al piano terra e primo, U.I. C al piano primo).

A seguito delle sopra esposte irregolarità catastali con lo stato dei luoghi la sottoscritta ha pertanto richiesto ed ottenuto l'assenso da parte dell'intervenuto creditore procedente ( ) e la successiva autorizzazione dal G.E. ad eseguire le pratiche per l'aggiornamento catastale.

Si è proceduto pertanto all'aggiornamento del Tipo Mappale, (approvazione prot. 2017/FI0133410) e alla successiva redazione e presentazione dei DOC.FA inerenti l'individuazione dei sei nuovi subalterni per le unità immobiliari, compreso l'Elaborato Planimetrico.

A seguito dell'aggiornamento catastale i nuovi identificativi risultano essere (All. D):

Le **abitazioni** (fabbricato 1) sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) come segue:

- foglio di mappa **44 part. 571 sub 500** al piano terra (U.I. A), cat. A/3 classe 3, consistenza di 4 vani, rendita di € 361,52;
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 501** al piano terra e primo (U.I. B), cat. A/3 classe 3, consistenza di 8,5 vani, rendita di € 768,23
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 502** al piano primo (U.I. C), cat. A/3 classe 3, consistenza di 4 vani, rendita di € 361,52

L'**annesso agricolo** (fabbricato 3) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) come segue:

- foglio di mappa **44 part. 571 sub 503** al piano terra, cat. C/2 classe 5, sup. cat. 29 mq., rendita di € 58,26
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 504** al piano terra, cat. C/2 classe 5, sup. cat. 65 mq., rendita di € 131,08
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 505** al piano terra, cat. C/2 classe 5, sup. cat. 17 mq., rendita di € 31,56
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 506** al piano sem., cat. C/2 classe 4, sup. cat. 15 mq., rendita di € 24,79
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 507** al piano sem., cat. C/2 classe 4, sup. cat. 18 mq., rendita di € 33,05
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 508** al piano sem., cat. C/6 classe 2, sup. cat. 64 mq., rendita di € 96,06

Beni comuni non censibili:

- foglio di mappa **44 part. 571 sub 509** al piano terra (lav., V.T., bagno sotto scala)
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 510** al piano terra (piazzale)
- foglio di mappa **44 part. 571 sub 511** al piano terra – primo (portico, terrazza)

L'**annesso agricolo** (fabbricato 2) è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) come segue:

- foglio di mappa **44 part. 574 sub 500** al piano terra, cat. C/2 classe 5, sup. cat. 77 mq., rendita di € 169,91
- foglio di mappa **44 part. 574 sub 501** al piano terra, cat. C/2 classe 2, sup. cat. 166 mq., rendita di € 232,15

Ad esclusione della particella **104**, di cui si relazionerà nel paragrafo successivo, i **terreni** rimangono invariati e risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Certaldo (FI) come segue:

-terreno **F. 44 part. 95** qualità Vigneto Classe 2 sup. 50 are 50 ca, reddito dominicale € 31,30 e reddito agrario € 23,47.

-terreno **F. 44 part. 96** qualità Bosco Ceduo Classe 1 sup. 1 ha 99 are 80 ca, reddito dominicale € 30,96 e reddito agrario € 6,19.

-terreno **F. 44 part. 103** qualità Vigneto Classe 2 sup. 1 ha 78 are 30 ca, reddito dominicale € 110,50 e reddito agrario € 82,88.

-terreno **F. 44 part. 106** qualità Bosco Misto Classe 3 sup. 02 are 80 ca, reddito dominicale € 0,09 e reddito agrario € 0,04.

-terreno **F. 44 part. 143** qualità Vigneto Classe 2 sup. 46 are 80 ca, reddito dominicale € 29,00 e reddito agrario € 21,75.

-terreno **F. 44 part. 145** qualità Vigneto Classe 2 sup. 1 ha 56 are 30 ca, reddito dominicale € 96,87 e reddito agrario € 72,65.

-terreno **F. 44 part. 495** qualità Seminativo Arborato Classe 4 sup. 18 are 79 ca, reddito dominicale € 3,88 e reddito agrario € 2,91.

-terreno **F. 44 part. 496** qualità Seminativo Classe 4 sup. 1 ha 01 are 58 ca, reddito dominicale € 20,98 e reddito agrario € 18,36.

Il terreno identificato al **F. 44 part. 104**, qualità Vigneto Classe 2 sup. 3 ha 43 are 40 ca, reddito dominicale € 212,82 e reddito agrario € 159,62, a seguito dell'aggiornamento del Tipo Mappale viene di seguito modificato:

**F. 44 part. 617**, qualità vigneto Classe 2 sup. 3 ha 39 are 59 ca, reddito dominicale € 210,46 e reddito agrario € 157,85.

Come meglio precisato e descritto nella documentazione catastale aggiornata. (All.D)

Per i beni immobili sopra descritti vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.  
I beni risultano intestati per la quota di  $\frac{1}{4}$  a

Confini: fabbricati stessa proprietà su tutti i lati, terreni propr.

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento: si è verificata la corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento.

I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dalla sottoscritta CTU fino alla data del mese di settembre 2017.

## 2. Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze rep. n° 2036 del 18/07/2013 trascritto in data 23/10/2013, Reg. Gen. n°6877 Reg. Part. n°4988, presso la Conservatoria di Volterra e notificato il giorno 01/08/2013 dall'Ufficiale giudiziario a favore della soc. contro il sig.

( ) gravante la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà dei beni precedentemente descritti ed ivi riportati:

- A- Abitazione F. 44 part. 571 sub 1
- B- Abitazione F. 44 part. 571 sub 2
- C- Cantina F. 44 part. 571 sub 3
- D- Cantina F. 44 part. 574 sub 1
- E- Terreno F. 44 part. 95
- F- Terreno F. 44 part. 96
- G- Terreno F. 44 part. 103
- H- Terreno F. 44 part. 104
- I- Terreno F. 44 part. 106
- L- Terreno F. 44 part. 143
- M- Terreno F. 44 part. 145
- N- Terreno F. 44 part. 495
- O- Terreno F. 44 part. 496

3. Estremi dell'atto di provenienza

La quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà dei beni in oggetto è pervenuta al sig. come segue:  
per quanto riguarda la quota di  $\frac{1}{8}$ , infra maggiore consistenza, per successione legittima della nonna paterna signora (n. m.

Poggibonsi SI 04/12/2010) avendo il signor (figlio della De Cuius, e 21/10/1960) rinunciato alla suddetta eredità.

La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Empoli il 23/12/2010 n°1428 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria di Volterra il 29/11/2011 Reg. Part. n°5893.

La rinuncia all'eredità è stata effettuata con atto ai rogiti del Notaio Stella Bartoletti il 22/10/2010 Rep. n°28020 Racc. n° 11631.

Per quanto riguarda la quota di  $\frac{1}{8}$ , infra maggiore consistenza, per successione legittima del nonno paterno signor (n. m. Empoli FI 08/07/2006) avendo il signor (figlio del De Cuius sopra generalizzato) rinunciato alla suddetta eredità.

La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Empoli il 9/07/2007 n°10 vol. 979 e trascritta presso la Conservatoria di Volterra il 25/09/2007 Reg. Part. n°5471.

La rinuncia all'eredità è stata effettuata con atto ai rogiti del Notaio Stella Bartoletti il 5/10/2006 Rep. n°23649 Racc. n° 8566.

Ai signori , come sopra generalizzati, gli immobili sono pervenuti in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno come segue.

Per quanto riguarda il bene di cui al punto **N** (Terreno F. 44 part. 495) in forza di permuta con i signori ) effettuata con atto

ai rogiti del Notaio Vincenzo Muzj in data 25/03/2003 Rep. n°44092 Racc. n°7107 trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 10/04/2003 al Reg. Part. n°2196. (All. G)

Ai signori come sopra generalizzati, detto bene era pervenuto in ragione della quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, per acquisto effettuato, infra maggiore consistenza, dai signori (n. ) e (n. ) giusto atto di

compravendita ai rogiti Notaio Vasco Bartoli il 25/05/1985 Rep. 118856 Racc. n°6607, trascritto presso la Conservatoria di Volterra il 10/06/1985 Reg. Part. n°2104.

Per quanto riguarda i beni di cui ai punti da **A** a **M** compresi ed il punto **O**, infra maggiore consistenza, per acquisto effettuato dai signori (n. A ), (n. ) (n.

PO 11/03/1945) giusto atto ai rogiti del Notaio Maria Marino Lingria di Sesto Fiorentino il

23/10/1982 trascritto presso la Conservatoria di Volterra il giorno 08/11/1982 Reg. Part. n°4539. (All. G).

In particolare nel suddetto atto di compravendita si legge che la parte venditrice trasferisce ai signori e in regime di comunione dei beni, il fondo agricolo con fabbricati rurali e capanne denominato podere con terreni annessi per una estensione complessiva di circa 11.50 Ha.

La part. 574 sub 1 a Catasto Fabbricati è stata originata dalla part. 104 a Catasto Terreni giusta Denuncia di Costituzione del 24/11/2011.

La part. 571, a Catasto Terreni è stata originata dalla soppressione della part. 105 (TM del 17/05/2011). I subalterni 1, 2 e 3 della particella 571 a Catasto Fabbricati sono stati costituiti giusta denuncia del 18/10/2012.

La part. 495 a Catasto Terreni è stata originata dalla soppressione della part. 92 giusto frazionamento del 12/02/2003. La part. 496 è stata originata dalla part. 94 giusto frazionamento del 12/02/2003.

Il tutto come risultante dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Stefano Faucci<sup>1</sup>. (All. L).

#### 4. Descrizione sommaria dei beni

I beni immobili posti in località Marcialla Tavolese, nel Comune di Certaldo, ricadono in un contesto extraurbano collinare mediamente abitato in prevalenza da agglomerati di origine rurale a destinazione residenziale ed agricola; percorrendo via Tavolese, da Tavarnelle V.P. in direzione Certaldo, la proprietà è raggiungibile imboccando una strada sterrata posta sulla destra a circa 5,00 km. da Certaldo.



<sup>1</sup> Si precisa che la Certificazione Notarile presente agli atti non riportava per errore la part. 106 pertanto è stata aggiornata su richiesta della scrivente CTU.

La zona, nelle immediate vicinanze, risulta priva di servizi commerciali ed è collegata ai vicini centri urbani dai servizi pubblici.

L'ingresso alla proprietà, dalla strada sterrata, avviene tramite un cancello che immette in un piazzale, in parte pavimentato, sul quale si affacciano i tre fabbricati, come meglio descritto nella planimetria descrittiva di pag.17.

### **Fabbricato 1 (F.44 part. 571)**

Trattasi di edificio di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) attualmente interamente destinato ad uso abitativo; l'edificio è composto da un corpo principale (foto 1) in muratura portante intonacata con tetto a capanna e, in adiacenza allo stesso, nella parte posteriore a nord, da due corpi secondari con coperture a falda composti da solo piano terra (foto 2). Le facciate sono caratterizzate alla base da un rivestimento in pietra, risultano tinteggiate in maniera non uniforme, in particolare nella facciata esposta ad ovest dove sono presenti evidenti fenomeni di degrado. Su questo prospetto è posizionata la scala esterna (foto 3), con un vano sottoscala adibito a bagno, che conduce al piano superiore, sul quale si trova un'ampia terrazza con sottostante porticato in cemento armato.

L'edificio, allo stato attuale, risulta composto da n. 3 unità immobiliari così composte:

**Unità immobiliare A (sub 500)** ubicata al piano terra, accessibile dall'esterno (n° civico 171) è composta da soggiorno, cucina-pranzo, camera singola con annesso spogliatoio, disimpegno e un bagno ricavato nel corpo secondario sopracitato (foto 18-22). L'unità immobiliare, dotata di aperture che ne consentono una buona illuminazione ed aereazione, presenta finiture medie, pavimentazioni in mono cottura, infissi interni ed esterni in legno, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari; l'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento. Il servizio igienico di ampie dimensioni è completo di sanitari e doccia con idromassaggio, pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione; ha una consistenza pari a circa 75,00 mq. di superficie calpestabile al netto delle murature esterne ed interne ed un'altezza media interna di circa 3,00 mt.

**Unità immobiliare B (sub 501)** distribuita sui due livelli, accessibile dall'esterno (n° civico 172) è composta, al piano terra da cucina, ripostiglio sotto scala, soggiorno, disimpegno, una camera doppia e un bagno anch'esso ricavato nel corpo secondario (foto 23-27). Dalla zona cucina tramite una rampa di scale si accede al piano primo dove si trovano un soggiorno, due camere doppie, un bagno, e un ripostiglio oltre a due piccoli disimpegni (foto 28-32). L'unità immobiliare, dotata di aperture che ne

consentono una buona illuminazione ed aereazione, presenta finiture medie, pavimentazioni in mono cottura, infissi interni ed esterni in legno, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari; l'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento. Entrambi i servizi igienici risultano completi di sanitari, in particolare in quello del piano terra, di datazione più recente e di più ampie dimensioni, è presente una doccia con idromassaggio; entrambi i servizi hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica. L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione; ha una consistenza pari a circa 165,00 mq. di superficie calpestabile al netto delle murature esterne ed interne ed un'altezza interna<sup>2</sup> variabile da 2,60 mt. a 2,90 mt. circa.

**Unità immobiliare C (sub 502)**, (priva di n° civico) accessibile, tramite le scale esterne, al piano primo dalla terrazza sopra citata, risulta composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, una camera doppia, un ripostiglio, e un bagno, l'unità risulta priva di cucina (foto 33-37) ma sono presenti gli attacchi posizionati nella parete, prospiciente le scale esterne, del vano soggiorno. L'unità immobiliare, dotata di aperture che ne consentono una buona illuminazione ed aereazione, presenta finiture medie, pavimentazioni in mono cottura, infissi interni ed esterni in legno, soffitti e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari; l'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento e condizionamento. L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione; ha una consistenza pari a circa 73,00 mq. di superficie calpestabile al netto delle murature esterne ed interne ed un'altezza interna variabile da 2,60 mt. a 2,90 mt. circa.

Le unità immobiliari B e C hanno in comune la terrazza del piano primo di circa 60,00 mq.

Al piano terra a servizio delle unità immobiliari, oltre al piccolo servizio igienico sottoscala già citato, sono inoltre presenti, nei corpi secondari, due locali accessori raggiungibili dall'esterno, uno destinato a volume tecnico (foto 3), l'altro a lavanderia (foto 2).

Allo stato dei sopralluoghi le unità immobiliari sopra descritte risultavano abitate dall'esecutato e dalla sua famiglia.

### **Fabbricato 2 (F.44 part.574 sub 500-501)**

Trattasi di edificio composto da due corpi di fabbrica adiacenti destinati ad annesso agricolo (foto 5); uno di dimensione maggiore con struttura in cemento armato e copertura a capanna in latero-cemento utilizzato a cantina vinicola (foto 6-38-39), l'altro in blocchi di calcestruzzo con copertura metallica ad unica falda utilizzato a magazzino (foto 40). Le facciate esterne non risultano intonacate fatta eccezione per quella dove sono posizionati gli accessi dell'edificio principale.

---

<sup>2</sup> Il bagno del piano primo presenta un'altezza di mt. 3,45



Gli edifici non presentano rifiniture, il pavimento è in cemento, gli infissi esterni in metallo verniciato, soffitti e pareti al grezzo con struttura a vista; è presente un impianto elettrico con canaline esterne. L'edificio principale si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, ha una consistenza pari a circa 170,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna di circa 3,70 mt.

L'edificio secondario si presenta in normali condizioni di manutenzione, essendo databile in epoca più recente rispetto al precedente; ha una consistenza pari a circa 75,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna media di circa 2,75 mt.

### **Fabbricato 3 (F.44 part.571 sub 503-508)**

Trattasi di edificio composto da vari corpi di fabbrica aggregati (foto 7). Nella parte centrale è presente l'edificio principale in muratura con copertura a capanna al quale risultano accorpati sul lato ovest due vani adibiti a ricovero attrezzi e animali (foto 45-46), sempre in muratura, accessibili dall'esterno su livelli diversi con copertura ad unica falda (foto 9); sul lato sud si trova una tettoia (foto 8) e sul lato est un vano con copertura a falda unica (foto 8), adibito a ricovero attrezzi (foto 41) e accessibile dal piazzale esterno.

L'edificio si sviluppa prevalentemente al piano terra, fatta eccezione per il corpo ad ovest che presenta due piani, uno a livello rialzato con accesso dal piazzale ed uno al livello inferiore con ingressi disposti sul lato prospiciente la strada di accesso alla proprietà.

L'edificio principale, adibito a deposito, è costituito da un vano centrale (foto 42) dal quale si accede a due vani laterali (foto 43) di cui uno provvisto di camino in muratura (foto 44).

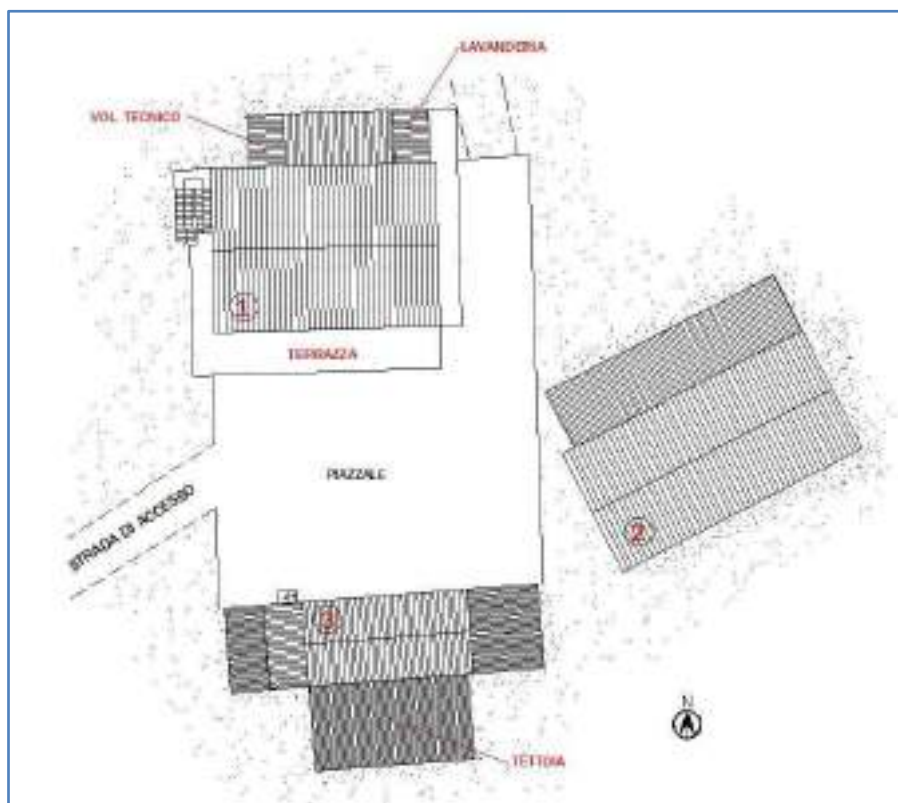
Il fabbricato complessivamente non presenta rifiniture, le pavimentazioni sono in cemento, non sono presenti infissi, fatta eccezione per una porta esterna in metallo verniciato, soffitti e pareti al grezzo con struttura a vista. Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di manutenzione, con particolare riferimento all'edificio principale.

Quest'ultimo ha una consistenza pari a circa 70,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna massima di circa 4,60 mt.

Il corpo aggiunto sul lato est ha una consistenza di circa 30,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna media di circa 3,20 mt.

Il corpo aggiunto sul lato ovest, su due livelli, ha una consistenza di circa 35,00 mq. di superficie lorda ed un'altezza interna media variabile da 1,78 mt. a 2,40 mt. circa.

Il tutto come meglio rappresentato e descritto dalle planimetrie descrittive (All. A) e dalla documentazione fotografica allegata (All. B).



## TERRENI

I terreni *de quibus* sono esposti prevalentemente a sud, sono accessibili dal piazzale di proprietà tramite una stradina sterrata di servizio, e non risultano delimitati da recinzioni (foto da 10-17).

In particolare si tratta di nove appezzamenti contigui di terreno di forma irregolare di piccole e medie dimensioni per una consistenza totale di circa 10 ha con prevalente giacitura in pendio e di qualità catastale per lo più a vigneto.

Alla data dell'ultimo sopralluogo (maggio 2017) si è potuto osservare che i terreni risultavano prevalentemente incolti fatta eccezione per la presenza, su alcune porzioni di particelle, di ulivi (103, 495) e vigneti (96, 145, 104, 103).

-terreno **F. 44 part. 95** qualità Vigneto Classe 2 sup. 50 are 50 ca, reddito dominicale € 31,30 e reddito agrario € 23,47.

-terreno **F. 44 part. 96** qualità Bosco Ceduo Classe 1 sup. 1 ha 99 are 80 ca, reddito dominicale € 30,96 e reddito agrario € 6,19.

-terreno **F. 44 part. 103** qualità Vigneto Classe 2 sup. 1 ha 78 are 30 ca, reddito dominicale € 110,50 e reddito agrario € 82,88.

-terreno **F. 44 part. 617** qualità vigneto Classe 2 sup. 3 ha 39 are 59 ca, reddito dominicale € 210,46 e reddito agrario € 157,85.

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

-terreno **F. 44 part. 106** qualità Bosco Misto Classe 3 sup. 02 are 80 ca, reddito dominicale € 0,09 e reddito agrario € 0,04.

-terreno **F. 44 part. 143** qualità Vigneto Classe 2 sup. 46 are 80 ca, reddito dominicale € 29,00 e reddito agrario € 21,75.

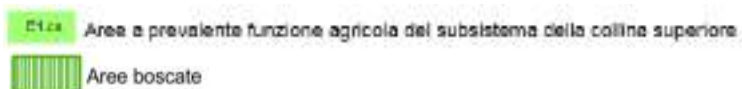
-terreno **F. 44 part. 145** qualità Vigneto Classe 2 sup. 1 ha 56 are 30 ca, reddito dominicale € 96,87 e reddito agrario € 72,65.

-terreno **F. 44 part. 495** qualità Seminativo Arborato Classe 4 sup. 18 are 79 ca, reddito dominicale € 3,88 e reddito agrario € 2,91.

-terreno **F. 44 part. 496** qualità Seminativo Classe 4 sup. 1 ha 01 are 58 ca, reddito dominicale € 20,98 e reddito agrario € 18,36.



**Figura 1 RUC Estratto tav. PR1 TERRITORIO RURALE**



In base al Regolamento Urbanistico vigente, approvato con DCC n°105/2010 e successive varianti (Variante n. 1/2012 relativa all'area della località Podere Fondaccino - Ambiti C.URB.1 - C.URB.1.2 - C.URB.1.3 - C.URB.1.4 - C.URB.1.5 – VR; - Variante n. 2/2013 relativa all'area posta in Loc. Marcialla zona di R.U.;- Variante n. 3/2014 variante manutentiva), l'area sulla quale ricadono le proprietà fanno parte dell'UTOE 29 *Subsistema della Collina Superiore di Gorgognano e San Lazzaro*, Sistema territoriale S3 zona E1 cs - Area a prevalente funzione agricola del sub sistema della collina superiore, Tavola PR1 "Territorio rurale" (vedi estratto fig. 1).

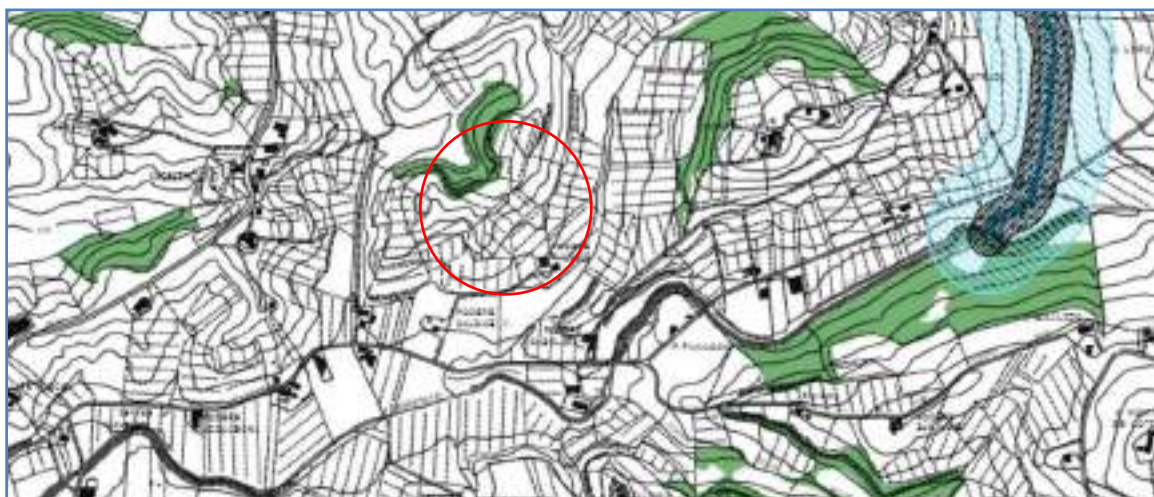


Figura 2 RUC Estratto Tav. V1A BENI PAESAGGISTICI E VINCOLI

 Aree boscate

In base a quanto descritto nella scheda dell'UTOE 29 si tratta di *un'area caratterizzata da colture arboree di ampie superfici impiegate a vigneto specializzato e oliveto specializzato, con presenza di appezzamenti a vigneto ed oliveto in coltura promiscua intercalati da appezzamenti di seminativo e boschi o arbusteti di modeste dimensioni*<sup>3</sup>.

Per quanto riguarda gli edifici, gli stessi non risultano identificati tra gli edifici di valore Tavola V2 "Mappatura degli edifici di valore" (vedi fig. 3); le aree non sono soggette a vincoli fatta eccezione per quanto riguarda una porzione di area boscata come documentato nella Tavola V1a "Beni paesaggistici e vincoli" (vedi fig. 2).

Il comune di Certaldo risulta classificato in zona sismica 3. Il tutto come meglio descritto dal Certificato di destinazione urbanistica (All. C).



Figura 3 RUC Estratto Tav. V2 MAPPATURA EDIFICI DI VALORE DEL TERRITORIO RURALE

<sup>3</sup> Piano Strutturale Comune di Certaldo, Scheda 29 sistema territoriale di collina superiore.



5. Stato di possesso degli immobili

Gli immobili, alla data della stesura della presente relazione, risultano essere per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà del sig. .

All'epoca dei sopralluoghi le unità immobiliari risultavano abitate dall'esecutato e dalla sua famiglia.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza del contratto di affitto di fondi rustici, registrato il 28/07/2006 al n°3014, tra i contraenti nato a ) in qualità di comproprietari affittanti e nato ad nato ad in qualità di affittuari conduttori. Il fondo rustico riguarda "vari appezzamenti di terreno agricolo [...] con fabbricati ed annessi agricoli, così rappresentato dal N.C.T. del Comune di Certaldo: Foglio di mappa 44, part. 495, 496, 95, 96, 103, 104, 105, 106, 143, 145 [...]"; il contratto ha una durata di anni 15 con scadenza il 30/06/2021.

20

---

6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti e redatta dal Notaio Stefano Faucci datata **30/10/2013** (All. L) e per quanto potuto verificare anche in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino alla data del **13/09/2017** (All. I) eseguite anche a carico dei comproprietari, si segnala quanto segue.

**Iscrizione di ipoteca giudiziale** del 21/01/2013 Reg. Part. 58, Reg. Gen. 508, giusto decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze sez. dist. Empoli in data 10/03/2013 rep. n°1490/2010, relativa alla complessiva somma di € 60.000,00 di cui € 30.014,48 di capitale a favore di con sede a Roma e contro per la quota di  $\frac{1}{24}$  di proprietà ed inerente i seguenti immobili:

Terreno F. 44 part. 95

Terreno F. 44 part. 96

Terreno F. 44 part. 103

Terreno F. 44 part. 104

Terreno F. 44 part. 105 (soppressa e variata nella 571)

Terreno F. 44 part. 106

Terreno F. 44 part. 143

Terreno F. 44 part. 145

Terreno F. 44 part. 495

Terreno F. 44 part. 496

**Trascrizione di verbale di Pignoramento immobiliare** del 26/03/2013 Reg. Part. 1445, Reg. Gen. 1997 giusto verbale di pignoramento del 28/02/2013 rep. n°2882 del Tribunale di Firenze a favore di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ e contro il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà ed inerente tutti gli immobili oggetto del presente procedimento.

Si precisa che la suddetta procedura risulta ad oggi estinta, così come comunicato dal G.E. a seguito di istanza da parte della scrivente.

E' fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione, ai sensi della L. 14 agosto 1971 n°817, da parte dei soggetti che sono titolari dello stesso (eventuali confinanti coltivatori diretti).

21

7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno CANCELLATI o comunque non saranno opponibili all'acquirente

In base a quanto riportato nella certificazione notarile presente agli atti e redatta dal Notaio Stefano Faucci (All. L) datata **30/10/2013** ed alle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU fino al **13/09/2017** (All. I) sui beni in oggetto risultano le seguenti formalità:

- *Trascrizione di verbale di Pignoramento immobiliare* del 23/10/2013 Reg. Gen. 6877, Reg. Part. 4988 giusto verbale di pignoramento del 18/07/2013 rep. n°2036 del Tribunale di Firenze a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{4}$  di proprietà dei beni immobili oggetto della presente procedura.

Per quanto riguarda le **spese di cancellazione** trattandosi di un atto esecutivo – verbale di pignoramento – le stesse sono quantificabili nella misura fissa di € 200,00 più € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bollo per un totale di **€ 294,00**

8. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati del complesso edilizio denominato Caldaie I, sono state eseguite, presso l'ufficio urbanistica del comune di Certaldo e sull'archivio informatizzato presente sul relativo sito istituzionale, le ricerche e le verifiche delle pratiche edilizie depositate. E' stata inoltre eseguita una ricerca presso l'archivio dell'Istituto Geografico Militare di Firenze delle foto aeree disponibili precedenti il 1 settembre 1967. In particolare è stata presa visione del volo eseguito nel 1965 dove risultano presenti il fabbricato 1 ed il nucleo originario del fabbricato 3 (foto aerea IGM fotogramma 2451 strisciata XI Foglio 113 eseguito in data 19.06.1965) mentre non risulta presente il fabbricato 2.

Presso l'ufficio urbanistica sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

1. Autorizzazione n. 840611 del 13/10/1984 rilasciata a per il rifacimento degli intonaci, la sostituzione del manto di copertura, calate, gronde ed infissi esterni del fabbricato 1.
2. Domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 presentata in data 30/09/1986 prot. 16063 da (n) e da (n) con n.4 modelli allegati sotto descritti:

n.3 modelli relativi al fabbricato 1

- Modello B C.3536 - Domanda di sanatoria per tipologie di abuso 4-5-6 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47 intestata a per opere ultimate nel 1983 consistenti nel **cambio della destinazione d'uso da annesso rurale ad abitazione, di porzione del piano terra del fabbricato 1, con opere interne, per la realizzazione di una nuova unità immobiliare di complessivi mq 86,13** (dato condono). La nuova unità immobiliare, di civile abitazione, è accessibile al piano terra ed è composta da soggiorno pranzo, n.1 camera, n.1 bagno, n.2 ripostigli. Nella rimanente parte del piano terra permane la destinazione agricola (cantina).
- Modello B C.3537 - Domanda di sanatoria per tipologie di abuso 4-5-6 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47 intestata a per lavori ultimati nel 1983 consistenti nella **ristrutturazione con aumento di una unità immobiliare tramite frazionamento con opere interne ed esterne dell'abitazione presente al primo piano del fabbricato 1 in due unità immobiliari**. L'unità immobiliare derivata dal condono, destinata a civile abitazione, è accessibile dall'esterno al primo piano ed è composta da ingresso, n. 1 sala pranzo, n.3 disimpegni, n. 1 ripostiglio, n. 1 camera per mq 72,15 di SU (dato condono). L'altra unità immobiliare, che mantiene la destinazione di abitazione agricola, è accessibile da ingresso al piano terra ed è composta da cucina, n. 2 camere, n. 1 disimpegno, n. 1 ripostiglio ,

n. 1 bagno per complessivi c.a. mq 120,00 di SUL (dato desumibile dagli elaborati grafici del condono).

- Modello A C. 3535 - Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1- 2 - 3 di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n.47 intestata a per opere ultimate nel 1983 consistenti nella **costruzione di porticato e sovrastante terrazza al primo piano del fabbricato** accessibile con scala esterna e della superficie complessiva di mq 58,42 (dato condono esclusa scala)

n.1 modello relativo al fabbricato 2

- Modello D C.3538 – Domanda di sanatoria intestata a per opere ad uso non residenziale per opere ultimate nel 1983 consistenti **nell'ampliamento di capanna ad uso agricolo (fabbricato 2) per complessivi mq 102,83** (dato condono).

Le domande di sanatoria non risultano ad oggi definite e risultano sospese in attesa di integrazioni.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie relativamente al fabbricato 3.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati è stato eseguito il confronto tra lo stato attuale degli edifici, lo stato di consistenza al 1965 e lo stato documentato nella richiesta di condono. Dal raffronto sono emerse le difformità descritte a seguire.

**DESCRIZIONE TIPOLOGIA ABUSI RICONTRATI E SANABILITA'**

Per quanto riguarda l'eventuale sanabilità delle opere eseguite in difformità, in base a quanto emerso dai riscontri normativi e dai colloqui con il tecnico del Comune (geom. ) sarà possibile presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014; per quanto riguarda le opere non sanabili andrà presentata una Scia per la rimessa in pristino.

Si fa presente che sul complesso degli edifici insiste il vincolo di natura sismica (zona sismica 3). In relazione a tale vincolo si evidenzia che qualora gli interventi eseguiti in assenza di titolo abbiano interessato anche parti strutturali degli edifici la richiesta di Accertamento di Conformità può essere presentata con la condizione di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 ovvero a condizione che vengano prima verificati gli interventi con incidenza sulle parti strutturali alla normativa tecnica sismica attuale e che vengano realizzati, previo deposito del progetto strutturale, gli eventuali interventi di adeguamento necessari nei termini assegnati dal comune.

Dalla verifiche eseguite è emerso quanto segue:



## FABBRICATO 1

Rispetto allo stato denunciato nelle pratiche di condono sono stati eseguiti ulteriori interventi in relazione ai quali, in base alle ricerche eseguite, non risultano atti abilitativi depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Certaldo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- A. Cambio di destinazione a civile abitazione della parte del piano terra destinata a cantina agricola con la formazione**, anche tramite **opere interne ed esterne** interessanti anche l'appartamento del piano terra (unità immobiliare B), **di un secondo alloggio (unità immobiliare A)**. L'intervento ha comportato una diversa distribuzione della superficie tra le due unità immobiliari (A e B). Le opere edilizie consistono in modifiche alle altezze, realizzazione di nuovi divisori, tamponamento e realizzazione di nuove aperture anche su muri portanti.
- B. Ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare a civile abitazione oggetto di condono edilizio al PT (unità immobiliare B)** con: demolizione e ricostruzione con aumento di superficie e volume e modifica alla sagoma dei locali posti a nord consistenti nell'aumento della superficie del bagno e nella realizzazione di un locale accessorio a comune tra le unità immobiliari (n. 1 locale tecnico) accessibile dall'esterno;- opere interne ed esterne consistenti in modifiche alle altezze interne, demolizione di muri divisori, tamponamenti e realizzazione di nuove aperture anche su muri portanti.
- Accorpamento dell'unità immobiliare del piano terra con l'unità immobiliare del piano primo, a formare un unico appartamento su due livelli (unità immobiliare B)**. L'accorpamento tra le UI che si è concretizzato attraverso la trasformazione al PT della zona d'ingresso e del bagno in un locale cucina e la sua messa a comune tra le due UI;
- C. Addizione volumetrica** consistente nella realizzazione di un locale accessorio a comune tra le unità immobiliari (**lavanderia** SUL c.a. mq 9,50) accessibile dall'esterno.
- Realizzazione di nuovo bagno**, a comune tra le unità immobiliari, comportante aumento di superficie e volume, sotto il pianerottolo della scala esterna.
- D.** Al piano primo la divisione tra le due unità immobiliare risulta corrispondente con quella del condono. Sono rilevabili **modifiche interne che interessano le strutture portanti nell'unità immobiliare C**. Due aperture esterne presenti sul fronte nord risulterebbero inoltre traslate rispetto allo stato del condono. Quest'ultima difformità può essere riconducibile ad un errore di rappresentazione.

Dal rilievo sul posto vi è inoltre una mancata corrispondenza tra le dimensioni della sagoma esterna dell'edificio con quelle rappresentate dal condono anche tale difformità, di lieve entità, può essere riconducibile ad un errore di rappresentazione.

In relazione alle difformità sopra rilevate (A-D), la cui datazione non è riscontrabile tramite prove documentali certe, ma che si ipotizzano successive al 1986 (anno di presentazione della richiesta di condono), e precedenti al 1988 (locali posti a nord presenti nel volo aereo 1988 fonte: <http://www502.regione.toscana.it/geoscopio/castore.html>), come già segnalato si prevede la presentazione dell'Accertamento di Conformità ex art. 209 L.R.T. 65/2014:

- per la conformità attuale: il RU vigente approvato con DCC n 105/2010 e successive varianti. In base a tale strumento il complesso degli edifici appartiene al Sistema S3 della Collina superiore e non risulta identificato tra gli edifici di valore Tavola V2 Mappatura degli edifici di valore; ricade in zona E1cs Aree a prevalente funzione agricola del subsistema della collina superiore Tavola PR1 Territorio rurale;
- per la conformità al momento della loro realizzazione: il PRG in vigore prima del 1988 (PRG 1975 con successive modifiche), il quale, per le zone agricole (art. 19 NTA), rinvia alla LRT n° 10 del 19/02/1979.

In relazione alle difformità rilevate si fa presente quanto segue:

**A. Cambio di destinazione d'uso** da cantina agricola ad abitazione di porzione del PT (unità immobiliare A):

In base all'ordinamento regionale, il cambio di destinazione d'uso **non risulta ammissibile** per gli edifici il cui stato di fatto non risulta legittimo (art. 81 comma 2 LR 65/2014); è pertanto necessario provvedere alla **rimessa in pristino della destinazione a cantina agricola** con riferimento all'originaria consistenza (condono).

**Per le ulteriori opere interne ed esterne rispondenti al requisito della doppia conformità urbanistica risulta presentabile la richiesta di Accertamento di Conformità con la condizione di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 per quelle incidenti sulle parti strutturali.**

**B. Ristrutturazione edilizia dell'U.I. a civile abitazione posta al PT** (unità immobiliare B) con modifiche interne ed esterne e con demolizione ricostruzione e aumento di superficie e volume dei locali posti a nord dell'edificio. L'intervento di demolizione e ricostruzione dei locali posti a nord ha comportato la realizzazione di due bagni di cui uno con ampliamento funzionale di SUN di circa 4,70 mq e la realizzazione di un locale tecnico accessibile dall'esterno.

**Accorpamento delle unità immobiliari del piano terra** (civile abitazione da condono) **e del piano primo** (abitazione rurale), a formare un unico appartamento su due livelli (unità immobiliare B).

In relazione all'accorpamento tra le due U.I., la cui datazione non è rinvenibile da prove documentali, non si ravvisano motivi di contrasto al suo mantenimento in base agli strumenti urbanistici vigenti. La destinazione urbanistica deve essere uniformata a destinazione rurale trattandosi di edificio in uso ai conduttori dell'azienda agricola.

**Le opere edilizie risultano rispondenti al requisito della doppia conformità urbanistica pertanto è presentabile la richiesta di Accertamento di Conformità con la condizione di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 per quelle aventi rilevanza strutturale.**

- C. Addizione volumetrica** consistente nella realizzazione di un locale **lavanderia** accessibile dall'esterno. L'aumento di superficie e volume per la realizzazione della lavanderia rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia R6 (art. 19 comma 2 delle Norme del RU). Non risultando rispondente ai requisiti di prestazione energetica richiesti dallo stesso articolo, **l'intervento non risulta ammissibile.**

Il nuovo **bagno realizzato** nel sottoscala esterno alle abitazioni non rispetta i requisiti di altezza minimi prescritti dalla regolamentazione (2,40 m) e non risulta conforme alle norme del RU vigente (ristrutturazione edilizia R6).

**E' pertanto necessaria la demolizione del locale lavanderia e del bagno sottoscala con rimessa in pristino dello stato dei luoghi che risulta possibile.**

- D. Modifiche interne all'unità immobiliare C** posta al piano primo.

**Le opere risultano rispondenti al requisito della doppia conformità urbanistica pertanto è presentabile la richiesta di attestazione di conformità con la condizione di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 per quelle incidenti sulle parti strutturali.**

## **FABBRICATO 2**

Trattasi di edificio aziendale destinato ad annesso agricolo. L'edificio non risulta presente al 1965; il corpo di fabbrica di dimensione maggiore con struttura in cemento armato e copertura a capanna è oggetto di pratica di condono (ampliamento di annesso preesistente). In relazione all'altro corpo di

fabbrica in muratura con copertura metallica a falda unica, realizzato in periodo successivo, non risultano atti abilitativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

Si fa presente che **il corpo aggiunto** presenta volumetria maggiore del 10 % del volume della parte originaria sanabile attraverso il condono e pertanto **non rientra tra gli interventi di ampliamento ammissibili**.

Ai fini del ripristino della situazione di regolarità urbanistica dovrà pertanto essere provveduto alla **demolizione della parte accorpata successivamente alla presentazione del condono**, che risulta possibile.

Si fa inoltre presente che non essendo stata rinvenuta dalle ricerche eseguite presso l'ufficio urbanistica la licenza edilizia della parte preesistente dell'annesso agricolo oggetto di condono, la stessa pratica dovrà essere integrata correggendo la rappresentazione dello stato attuale. Si ritiene percorribile tale strada essendo palese la finalità originaria della richiesta di condono di portare a situazione di regolarità l'intera sagoma dell'edificio.

### FABBRICATO 3

Trattasi di edificio aziendale destinato ad annesso agricolo. Dagli accertamenti eseguiti si è verificato che la parte centrale dell'edificio con copertura a capanna risulta presente al 1965; in relazione agli ulteriori accorpamenti, non risultano titoli abilitativi depositati agli atti in comune.

Si fa presente che complessivamente ma anche singolarmente **gli accorpamenti realizzati** risultano con volumetria maggiore del 10 % del volume della parte originaria e pertanto **non rientranti tra gli interventi di ampliamento ammissibili**.

Ai fini del ripristino della situazione di regolarità urbanistica dovrà pertanto essere provveduto alla **demolizione**, che risulta possibile, **degli accorpamenti realizzati** ed in particolare dei seguenti volumi: lato ovest due vani in muratura su livelli diversi con copertura ad unica falda, lato sud una tettoia e lato est un vano con copertura a falda unica.

### Conclusioni

Verificata la sanabilità in via ordinaria delle difformità rilevate sopra descritte, si ritiene che al fine di ricondurre gli immobili ad una situazione di regolarità edilizia sia necessario:

- l'integrazione delle richieste di condono presentate nel 1986 con i documenti richiesti e con quanto sopra evidenziato (corretta rappresentazione dello stato dei luoghi di tutti gli edifici ed per l'edificio 3 estensione della sanatoria all'intera superficie);

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

- la rimessa in pristino, che risulta possibile, delle opere ed interventi non denunciati nelle richieste di condono e non sanabili ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, previa presentazione di SCIA.
- La presentazione al comune della richiesta di attestazione di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014; il rilascio dell'attestazione è subordinata agli adempimenti di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014 per le opere incidenti sulle parti strutturali ossia il deposito al Genio Civile del progetto delle opere di adeguamento sismico e la loro realizzazione.
- Deposito di attestazione di Abitabilità.

Di seguito vengono stimati i costi inerenti le pratiche di regolarizzazione, rimessa in pristino compreso i diritti di segreteria, sanzioni ed oneri tecnici secondo la suddivisione in lotti operata dalla scrivente CTU come segue.

**LOTTO 1**

<b>FABBRICATO 1</b>	
Unità Immobiliare A PT ripristino originaria destinazione	€ 2.000,00
Demolizione locale lavanderia	€ 2.650,00
Demolizione bagno esterno	€ 600,00
<b>FABBRICATO 2</b>	
Demolizione corpo secondario	€ 8.800,00
<b>FABBRICATO 3</b>	
Demolizione accorpamenti e tettoia	€ 14.500,00
totale	€ 28.550,00
Imprevisti 15%	€ 4.282,50
<b>totale</b>	<b>€ 32.832,50</b>
<b>COSTI AMMINISTRATIVI, ONERI TECNICI E SANZIONI</b>	
Oneri tecnici (SCIA, Accertamento di Conformità, Condono e agg. Cat.)	€ 11.500,00
Costi amministrativi	€ 500,00
Sanzioni amministrative <sup>4</sup>	€ 8.000,00
Adeguamenti strutturali comprensivi di oneri tecnici <sup>5</sup>	€ 25.000,00
<b>totale</b>	<b>€ 77.832,50</b>

<sup>4</sup> Le sanzioni vengono stimate in base alla Deliberazione di consiglio Comunale di Certaldo n°51/2008, gli importi indicati saranno suscettibili di variazioni in base alle valutazioni dei tecnici comunali sulla base della documentazione presentata.

<sup>5</sup> L'importo indicato è suscettibile di variazione in base alle verifiche tecniche e/o saggi strutturali che dovranno essere effettuati dai tecnici incaricati.

La stima delle lavorazioni è stata effettuata in base all'analisi attuale dei costi di mercato tramite riscontri con ditte specializzate e bollettino ufficiale DEI (Genio Civile) per le opere edili.

**LOTTO 2**

<b>FABBRICATO 1</b>		
Unità Immobiliare C P1		
<b>COSTI AMMINISTRATIVI, ONERI TECNICI E SANZIONI</b>		
Oneri tecnici		€ 4.000,00
Costi amministrativi		€ 200,00
Sanzioni amministrative <sup>6</sup>		€ 1.268,00
Adeguamenti strutturali comprensivi di oneri tecnici <sup>7</sup>		€ 7.000,00
	<b><u>totale</u></b>	<b><u>€ 12.468,00</u></b>

9. Determinazione del valore degli immobili

Valore di mercato beni liberi

Al fine di eseguire la stima degli immobili si procede preliminarmente a determinare la superficie commerciale partendo dalla superficie utile distinta nelle tabelle riportate di seguito, facendo seguito alle risultanze delle valutazioni della conformità urbanistico-edilizia..

I valori di tutti i beni immobili stimati devono comunque intendersi a corpo e non a misura.

Le stime dei beni immobili vengono suddivise in lotti

**LOTTO 1**

**FABBRICATO 1 UNITA' IMMOBILIARE A – CANTINA**

Superficie Utile piano terra

IDENTIF. VANO		SUP. CALPESTABILE MQ	H VANI ML
DESTINAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE LEGITTIMA		
SOGGIORNO- PRANZO	CANTINA AGRICOLA	36.70	2.94
CAMERA	CANTINA AGRICOLA	10.75	2.96
<b>Totale</b>		<b>47.45</b>	

<sup>6</sup> Le sanzioni vengono stimate in base alla Deliberazione di consiglio Comunale di Certaldo n°51/2008, gli importi indicati saranno suscettibili di variazioni in base alle valutazioni dei tecnici comunali in funzione della documentazione presentata.

<sup>7</sup> L'importo indicato è suscettibile di variazione in base alle verifiche tecniche e/o saggi strutturali che dovranno essere effettuati dai tecnici incaricati.

**FABBRICATO 1 UNITA' IMMOBILIARE B – ABITAZIONE RURALE**

Superficie Utile piano terra - primo

IDENTIF. VANO	SUP. CALPESTABILE MQ	H VANI ML
<u>PIANO TERRA</u>		
SOGGIORNO	19.60	2.86
CUCINA	20.40	2.86
RIPOSTIGLIO	3.60	
CAMERA	20.20	2.81
BAGNO	12.10	2.91
DISIMPEGNO	14.10	2.40
SCALA	3.15	
BAGNO	10.60	2.91
SPOGLIATOIO	6.60	
DISIMPEGNO	10.05	
<u>PIANO PRIMO</u>		
SOGGIORNO	23.75	2.68
CAMERA	15.60	2.57
CAMERA	19.35	2.60
BAGNO	5.50	3.45
RIPOSTIGLIO	8.70	
DISIMPEGNO	1.60	
DIS. + SCALA	3.80	
<b>Totale</b>	<b>198.60</b>	

30

Calcolo della superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile.

Nel calcolo viene sommata alla superficie utile netta dei vani anche la superficie di tutti i muri interni e dei muri esterni oltre che la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

**UNITA' IMMOBILIARE A CANTINA**

Superficie Commerciale pari a mq. 59.30

**UNITA' IMMOBILIARE B ABITAZIONE AGRICOLA**

Superficie Commerciale pari a mq. 242.50

**FABBRICATO 2 Corpo principale – ANNESSO AGRICOLO**

Superficie Commerciale pari a mq. 173.00

**FABBRICATO 3 Corpo principale – ANNESSO AGRICOLO**

Superficie Commerciale pari a mq. 67.00

**LOTTO 2**

**FABBRICATO 1 UNITA' IMMOBILIARE C CIVILE ABITAZIONE**

Superficie Utile piano primo

IDENTIF. VANO	SUP. CALPESTABILE MQ	H VANI ML
INGRESSO-SOGGIORNO	31.30	2.94-2.60
DISIMPEGNO	11.60	
CAMERA	17.85	2.57
RIPOSTIGLIO	7.65	
BAGNO	4.85	2.58
<b>Totale</b>	<b>73.25</b>	

**UNITA' IMMOBILIARE C**

Superficie Commerciale pari a mq. 87.35

**PARTI A COMUNE NON CENSIBILI**

Superficie a comune dei due lotti

Piazzale circa mq. 500,00

Locale tecnico mq. 9.00

Terrazza mq. 60.00

Portico mq. 40.53

La determinazione del valore degli immobili è stata condotta in base al metodo comparativo-sintetico, ovvero rilevando i valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima in riferimento al parametro considerato del metro quadro; si procede alla stima del più probabile valore di mercato dei beni detraendo i costi per le rimesse in pristino e la regolarizzazione urbanistica.

Al fine di conoscere il valore unitario medio sono state pertanto eseguite delle indagini dirette, nella zona considerata, tramite rilevazione dei prezzi di beni in vendita<sup>8</sup> sul mercato con caratteristiche simili a quelli in oggetto, nel periodo del secondo semestre del 2017.

Vengono altresì indicati i dati di riferimento del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare.

A seguito delle suddette indagini, consultazioni di siti internet e riviste specializzate nel settore, si è rilevato che i valori unitari medi per metro quadro di superficie per gli annessi agricoli

---

<sup>8</sup> Non è stato possibile reperire atti di compravendita per la tipologia di beni in oggetto.



(cantina/magazzino) variano dai € 500/mq. agli € 800/mq, per le abitazioni variano dagli € 800/mq ai € 1.300/mq, ciò in ragione del difficile momento che il mercato sta attraversando, ed in particolare il segmento della zona in oggetto, che secondo quanto comunicato dagli operatori del settore, risulta abbastanza fermo e presenta una ampia variabilità dei prezzi.

QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO

Osservatorio del mercato immobiliare (semestre 2 2016)

Zona extraurbana

Ville e villini, stato conservativo normale da € 1.600/mq a € 2.400/mq

Laboratori, stato conservativo normale da € 400/mq a € 800/mq

Zona Centrale/Certaldo Basso

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale da € 800/mq a € 1.200/mq

B.I. (ottobre 2017)

Zona extraurbana

Ville e villini, stato conservativo buono da € 1.625/mq. - € 2.437/mq.

Laboratori, stato conservativo buono da € 542/mq a € 812/mq

Zona periferica

Ville e villini, stato conservativo buono da € 1.715/mq. - € 2.347/mq.

Abitazioni civili, stato conservativo buono da € 1.264/mq a € 1.715/mq

Constatato che per la zona (extraurbana) nella quale ricadono i beni immobili oggetto di stima i dati disponibili fanno riferimento alla tipologia prevalente di "ville e villini" che non risulta pertinente con quella in oggetto si riportano anche i dati della zona di Certaldo (periferia e centro) nella quale sono presenti tipologie immobiliari maggiormente riconducibili a quella oggetto di stima.

Rimandando alla descrizione dettagliata delle caratteristiche dei beni immobili esposta al par. 4, alla luce di ulteriori considerazioni svolte dalla scrivente, in merito alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene e allo stato di conservazione, i beni vengono stimati come segue.

**LOTTO 1**

**FABBRICATO 1**

**UNITA' IMMOBILIARE A – CANTINA**

**Valore medio € 800/mq.**

Sup. comm. 59.30 mq x € 800/mq = € 47.440,00

**UNITA' IMMOBILIARE B ABITAZIONE AGRICOLA**

**Valore medio € 1.000/mq.**

Sup. comm. 242.50 mq x € 1.000/mq = € 242.500,00

**FABBRICATO 2 Corpo principale – ANNESSO AGRICOLO**

**Valore medio € 500/mq.**

Sup. comm. pari a 173.00 mq x € 500/mq = € 86.500,00

**FABBRICATO 3 Corpo principale – ANNESSO AGRICOLO**

**Valore medio € 500/mq.**

Sup. comm. pari a 67.00 mq x € 300/mq = € 20.100,00

**LOTTO 1**

**Totale valore edifici € 396.540,00**

Al valore così determinato andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, oneri tecnici, sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese di ripristino così come quantificati nel paragrafo di riferimento e pari ad **€ 77.832,50**

Pertanto il valore di mercato detratti i costi risulterà pari a:

€ 396.540,00 - € 77.832,50 = **€ 318.707,50**

**LOTTO 2**

**FABBRICATO 1**

**UNITA' IMMOBILIARE C ABITAZIONE CIVILE**

**Valore medio € 1.100/mq.**

Sup. comm. 87.35 mq x € 1.100/mq = € 96.085,00

Al valore così determinato andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, oneri tecnici, sanzioni amministrative, diritti di segreteria così come quantificati nel paragrafo di riferimento e pari ad **€ 12.468,00**

Pertanto il valore di mercato detratti i costi risulterà pari a:

€ 96.085,00 - € 12.468,00 = **€ 83.617,00**

## LOTTO 1

### STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

La determinazione del valore dei terreni agricoli è un argomento piuttosto vasto, non essendoci come per gli immobili un osservatorio di valori di riferimento come quello dell'OMI, negli ultimi anni stanno avvicinandosi diversi studi che ne propongono modelli simili per territori omogenei e qualità di colture. Il valore del terreno dipende, oltre che dal tipo di coltura e tipologia del suolo, anche da altri fattori come le condizioni economiche, sociali, politiche, dai rapporti con il contesto, con il territorio nonché dagli strumenti di pianificazione e dalla presenza o meno di vincoli ambientali.

Per eseguire la valutazione economica del terreno a destinazione agricola si è utilizzato come dato di riferimento il Valore Agricolo Medio, cosiddetto VAM stabilito per la provincia di Firenze nell'annualità del 2015 per la regione agraria n°6, ed il Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli per la provincia di Firenze per l'anno 2017.

Al fine di conoscere il valore unitario medio sono state pertanto eseguite delle indagini dirette, nella zona considerata, interpellando gli operatori del settore; la valutazione dei terreni è stata effettuata anche tenuto conto della documentazione depositata presso l'Artea nella quale si evince che non sempre le qualità dichiarate coincidono con quelle catastali.

A seguito delle premesse sopra indicate ed in ragione del difficile momento che il mercato sta attraversando, in particolare modo il mercato dei terreni agricoli che secondo quanto comunicato dagli operatori del settore risulta abbastanza fermo, si assumono i seguenti valori.

Part.	qualità	h	are	ca	totale ha	€/ha	Totale €
95	vigneto	0	50	50	0,505	20.000,00	10.100,00
96	bosco c.	1	99	80	1,9980	2.000,00	3.996,00
103	vigneto	1	78	30	1,7830	20.000,00	35.660,00
617	vigneto	3	39	59	3,3959	20.000,00	67.918,00
106	bosco m.	0	2	80	0,0280	2.500,00	70,00
143	seminativo	0	46	80	0,4680	15.000,00	7.020,00
145	vigneto	1	56	30	1,5630	20.000,00	31.260,00
495	uliveto	0	18	79	0,1879	18.000,00	3.382,20
496	vigneto	1	1	58	1,1580	20.000,00	23.160,00
							<b>€ 182.566,20</b>

RIEPILOGO:

**LOTTO 1**

Totale valore edifici € 318.707,50

Totale valore terreni € 182.566,20

**Totale € 501.273,74 arrotondato a € 501.274,00 VALORE DI MERCATO LIBERO**

**LOTTO 2**

**Totale € 83.617,00 VALORE DI MERCATO LIBERO**

Valore di mercato beni occupati

Essendo i beni oggetto di contratto di affitto, come esposto al par. 5 di pag. 20, con scadenza nel 2021 si ritiene di operare una riduzione del valore sopra determinato pari al 20% pertanto avremo:

**LOTTO 1**

Totale € 501.274,00 – 20% = **€ 401.019,20 arrotondato a € 401.019,00 VALORE DI MERCATO OCCUPATO**

**LOTTO 2**

Totale € 83.617,00 – 20% = **€ 66.893,60 arrotondato a € 66.894,00 VALORE DI MERCATO OCCUPATO**

35

Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta viene indicato tenendo conto dei meccanismi d'asta rigidi rispetto ad una trattativa privata, dove i tempi per i pagamenti sono più lunghi e quindi più favorevoli; si ritiene quindi opportuna una detrazione del 10% al valore di mercato proposto per i beni sopra stimati.

	<u>LIBERO</u>	<u>OCCUPATO</u>
<b>LOTTO 1</b>	€ 501.274,00 x 0,90 = € 451.146,60	€ 401.019,00 x 0,90 = € 360.917,10
	<b>Totale € 451.147,00 arrotondato</b>	<b>Totale € 360.917,00 arrotondato</b>
<b>LOTTO 2</b>	€ 83.617,00 x 0,90 = € 75.255,30	€ 66.894,00 x 0,90 = € 60.204,60
	<b>Totale € 75.255,00 arrotondato</b>	<b>Totale € 60.205,00 arrotondato</b>

Valore di mercato e prezzo a base d'asta di quota di bene indiviso.

Gli immobili oggetto di pignoramento, come riportato al paragrafo 5 pag. 12, risultano di proprietà per la quota di ¼ dell'esecutato signor .

	VALORE DI MERCATO	PREZZO BASE ASTA	VALORE DI MERCATO QUOTA 1/4	PREZZO BASE ASTA QUOTA 1/4
<b>LOTTO 1</b>				
libero	501.274,00 €	451.147,00 €	125.318,50 €	112.787,00 €
occupato	401.019,00 €	360.917,00 €	100.254,75 €	90.229,00 €
<b>LOTTO 2</b>				
libero	83.617,00 €	75.255,00 €	20.904,25 €	18.814,00 €
occupato	66.894,00 €	60.205,00 €	16.723,50 €	15.051,00 €

Indicazione sulla divisibilità del compendio pignorato

I beni stante le loro caratteristiche risultano divisibili in due lotti.

**LOTTO 1 (occupato)**

Fabbricato 1

- **Unità Immobiliare A cantina**
- **Unità Immobiliare B abitazione rurale**

Fabbricato 2

- **Annesso agricolo**

Fabbricato 3

- **Annesso agricolo**

Terreni

- **9 Terreni agricoli**

**LOTTO 2 (occupato)**

Fabbricato 1

- **Unità Immobiliare C civile abitazione**

10. Regime impositivo della vendita

Dovendo considerare l'esecutato come privato cittadino e non come entità imprenditoriale il trasferimento è soggetto all'imposta di registro ma non è soggetto all'applicazione dell'I.V.A.

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

11. Riepilogo lotti di vendita

Riassumendo il valore stimato al momento della stesura della presente perizia, ottobre 2017, per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione e riguardante la proprietà di  $\frac{1}{4}$  del fabbricati e terreni posti nel Comune di Certaldo, via sarà il seguente:

<b>E.I. RG617/2013</b>	<b>LOTTO 1</b>
diritto reale	Proprietà $\frac{1}{4}$ (soggetto esecutato) nato C.F.
descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Certaldo (FI), più precisamente in località ; consistono in due unità immobiliari (abitazioni) facenti parte di un più ampio fabbricato di due piani, due fabbricati a destinazione annesso agricolo e nove terreni agricoli.
estremi catastali	I fabbricati sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) come segue: Le <b>abitazioni</b> (fabbricato 1) ▪ <b>F. 44 part. 571 sub 500, sub 501</b> L' <b>annesso agricolo</b> (fabbricato 3): ▪ <b>F. 44 part. 571 sub 503, sub 504, sub 505, sub 506, sub 507, sub 508</b> L' <b>annesso agricolo</b> (fabbricato 2) ▪ <b>F. 44 part. 574 sub 500, sub 501</b> I terreni sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI) come segue: ▪ <b>F. 44 part. 95, part. 96, part. 103, part. 617, part. 106, part. 143, part. 145, part. 495, part. 496</b>
estremi urbanistici	Autorizzazione n. 840611 del 13/10/1984 rilasciata a per il rifacimento degli intonaci, la sostituzione del manto di copertura, calate, gronde ed infissi esterni del fabbricato 1. Domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 presentata in data 30/09/1986 prot. 16063 da con n.4 modelli allegati.
prezzo base d'asta	Libero 112.787,00 € - occupato 90.229,00 €
comproprietari	Per la quota di $\frac{2}{4}$ a nato a C.F. per la quota di $\frac{1}{4}$ a l 1 C.F.
creditori iscritti	SRL – SRL
stato occupazionale	OCCUPATO

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

<b>E.I. RG617/2013</b>	<b>LOTTO 2</b>
diritto reale	Proprietà ¼ (soggetto esecutato)
descrizione	I beni oggetto di pignoramento sono posti nel Comune di Certaldo (FI), più precisamente in località ; consistono in due unità immobiliari (abitazioni) facenti parte di un più ampio fabbricato di due piani, due fabbricati a destinazione annesso agricolo e nove terreni agricoli.
estremi catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI): <ul style="list-style-type: none"><li>▪ foglio di mappa <b>44 part. 571 sub 502</b></li></ul>
estremi urbanistici	Autorizzazione n. 840611 del 13/10/1984 rilasciata a per il rifacimento degli intonaci, la sostituzione del manto di copertura, calate, gronde ed infissi esterni del fabbricato 1. Domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 presentata in data 30/09/1986 prot. 16063 da ) con n.4 modelli allegati.
prezzo base d'asta	Libero 18.814,00 € - occupato 15.051,00 €
comproprietari	Per la quota di 2/4 a C.F. per la quota di 1/4 a il 1 C.F.
creditori iscritti	SRL – SRL
stato occupazionale	OCCUPATO

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatole, la sottoscritta CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 39) unitamente agli allegati dell'elenco sotto riportato.

Si segnala altresì di aver provveduto ad inviare copia completa della presente relazione all'esecutato.

Con osservanza,  
il CTU

Firenze lì 09/10/2017

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato A	Planimetrie Descrittive
Allegato B	Documentazione Fotografica
Allegato C	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato D	Documentazione Catastale
Allegato E	Raccomandate AIR di inizio delle OO.PP. alle parti ed invio relazione all'esecutato
Allegato F	Certificati di Residenza
Allegato G	Atti di Compravendita, Affitto
Allegato H	Verbali di sopralluogo
Allegato I	Ispezioni ipotecarie
Allegato L	Certificazione Notarile aggiornata