



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott.<sup>ssa</sup> Laura D'AMELIO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 669/15 R.G.**

(PROSSIMA UDIENZA : 27/02/2018)

\* \* \* \*

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

**EPURATA DEI DATI SENSIBILI**

RELATIVA AL BENE UBICATO NEL COMUNE DI MONTAIONE (FI),  
FRAZIONE SAN VIVALDO

- LOTTO UNICO -

Piena proprietà di intero fabbricato urbano isolato costituito da tre unità immobiliari indipendenti con accessi da Via San Vivaldo nn. cc. 15 e 17, elevato di due piani fuori terra adibiti a civile abitazione e un piano seminterrato ad uso magazzino, con vano scale a comune, oltre due resedi di pertinenza, collocati rispettivamente a monte, con accesso dalla pubblica via, e a valle, con accesso dal piano seminterrato, oltre centrale termica a comune, completano la proprietà delle piccole porzioni di terreno agricolo tergaie.-

\* \* \* \*

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Arch. Donato SABIA

-----  
via dei rossi, 5/a - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel +39.55.3905047 - Fax +39.55.3905048  
-----

E-mail: [info@architetturasabia.it](mailto:info@architetturasabia.it)

**ORIGINALE EPURATA**



INDICE

SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.....	6
RISPOSTA AI QUESITI.....	9
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	9
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO.....	17
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ATTO DI PROVENIENZA.....	18
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.....	20
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI.....	42
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE.....	43
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPOINIBILI ALL’ACQUIRENTE.....	44
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI....	47
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	47
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	59
10.3.b) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ B.....	65
10.3.c) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ C.....	66
10.3.a) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ A.....	66
10.3.d) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ D.....	66
10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL’INTERO CESPITE.....	67
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D’ASTA.....	67
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	68
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO.....	70
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI.....	70
ALLEGATI.....	71
Elenco Allegati:.....	71



## INCARICO E QUESITI

Ill.<sup>ma</sup> Sig.<sup>ra</sup> Giudice delegato all'esecuzione Dott. Laura D'Amelio, con ordinanza del 6 marzo 2017 notificata a mezzo Consolle P.C.T., la S.V. **ha nominato il sottoscritto**, Dott. Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4140, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito, i seguenti *quesiti*:

*“Provveda l'esperto a*

- 1. identificare illi beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile o non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare 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'intestataro 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; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- 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, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** delli 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; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza di diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
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:
  - domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
  - debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
  - atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ..);
7. verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene** (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), **che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica delli beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti



l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

**11. bis.** indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

- il valore come al punto 11. che precede sia dell'intero che della quote/e pignorata/e;

- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

13. effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato:

- una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la relativa planimetria (N.B. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali)\_omissis"



## SVOLGIMENTO DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Per espletare l'incarico affidatomi sono state svolte le principali seguenti operazioni:

- esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- comunicazione scritta dell'incarico ricevuto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del 04/04/2017 ai debitori esegutati, e, tramite posta elettronica certificata al creditore procedente ed al creditore intervenuto della nomina del custode, dell'inizio delle operazioni peritali e invio del *Foglio notizie per la parte esegutata* predisposto dal Giudice;
- più sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'identificazione catastale del bene in oggetto, richiesta dei certificati di visura, dell'estratto di mappa e delle relative planimetrie, ecc.;
- segnalazione, con p.e.c. del 17/03/2017, alla parte procedente e successivamente con nota del 07/04/2017 al Sig. Giudice delle Esecuzioni, che da una prima lettura dei dati catastali e della "*Certificazione Notarile a nome della esegutata*", nel ventennio anteriore alla trascrizione non risultava trascritta un'accettazione di eredità in morte;
- trasmissione, tramite e-mail, in data 04/04/2017, al custode nominato Is.Ve.G. (*Istituto Vendite Giudiziarie Srl*) di copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo programmato;
- presentazione di due istanze per la richiesta di rettifica di abbinamento delle planimetrie catastali c/o l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze in data 23/05/2017, prot. FI0071092 con codice di riscontro 2029, e prot. FI0071093 con codice di riscontro 1124;
- acquisizione di copia del titolo di provenienza del bene in quanto non allegato agli atti del fascicolo;
- richiesta di autorizzazione al Giudice concessa in data 25/05/2017 e assenso al procedente consentito in data 24/05/2017, per poter procedere alle necessarie variazioni per l'aggiornamento degli atti catastali per i beni censiti nel Comune di Montaione, così come previsto dal punto n° 1 del *quesito di incarico C.T.U.*;



- redazione e successiva trasmissione telematica, previo rilievo celerimetrico, di nuovo Tipo Mappale con procedura PREGEO (*prot. 2017/91973 del 03/07/2017*) per inserire in mappa la corretta sagoma del fabbricato eliminando la simbologia e la nota affissa dall'Ufficio Provinciale del Territorio;
- redazione e successiva trasmissione telematica con procedura DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, a variazione degli elaborati grafici delle unità immobiliari in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108698, in atti dal 31/07/2017, e adeguamento degli elaborati alle nuove norme di redazione catastale, con la Costituzione di BCNC, presentata dal sottoscritto in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108700, in atti dal 31/07/2017, e successivamente presentazione di Variazione per esatta rappresentazione grafica, presentata dal sottoscritto il 27/11/2017, protocollo n. FI0176401, in atti dal 28/11/2017;
- più sessioni telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per estrarre copia aggiornata dei certificati di visura, dell'estratto di mappa, delle relative planimetrie ecc. successivamente alla presentazione e accettazione del procedimento DOCFA e PREGEO da parte dell'Ufficio;
- sopralluogo in data 09/05/2017 presso l'immobile nella frazione di San Vivaldo per il rilievo grafico e fotografico dell'immobile con stesura del Verbale di accesso ai luoghi;
- sopralluogo in data 13/06/2017 per il rilievo celerimetrico e fotografico del fabbricato ai fini della presentazione del Tipo Mappale;
- preventiva richiesta al Comune di Montaione tramite p.e.c., in data 07/04/2017, di accesso agli atti per la ricerca e successiva visura delle pratiche edilizie e di eventuali pratiche di condono;
- sessione, in data 06/05/2017, presso l'Ufficio Visure Pratiche Edilizie del Comune di Montaione per visionare Autorizzazioni e Concessioni nonché documentazione in ordine alla Legge 47/1985;
- preventiva richiesta tramite p.e.c., in data 15/11/2017, del *Certificato di Destinazione Urbanistica* al Comune di Montaione e acquisizione dello stesso tramite p.e.c. in data 17/11/2017;



- richiesta tramite p.e.c., in data 06/12/2017, del certificato contestuale dell'esecutata in Anagrafe Comunale e acquisizione dello stesso tramite p.e.c., in data 11/12/2017;
- varie sessioni telematiche con l'avvocato di parte Procedente in merito all'aggiornamento dell'accertamento dell'accettazione tacita dell'eredità;
- ulteriore ispezione telematica, ad integrazione delle formalità già contenute agli atti, eseguita dal C.T.U., a far data dal 21/02/2016 e fino alla data del 19/12/2017 allegata alla presente relazione;
- sessioni telematiche per ricerche e selezione degli Atti di compravendita comparabili con il bene oggetto di stima e acquisizioni degli stessi in data 14/12/2017;
- richiesta al custode nominato, tramite e-mail in data 11/12/2017 e in data 15/12/2017, per l'acquisizione di notizie in merito allo stato di possesso dell'immobile e sullo stato di occupazione dell'immobile stesso;
- allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni dei beni;
- restituzione grafica delle planimetrie di rilievo dei beni in esecuzione e predisposizione delle planimetrie di confronto tra stato autorizzato e stato di fatto;
- redazione della relazione di stima;
- allestimento degli allegati grafici e documentali di corredo alla relazione come richiesti dai quesiti del Giudice delle Esecuzioni;
- trasmissione della presente *Relazione* e *Allegati* ai debitori esegutati tramite raccomandata a/r e al creditore procedente ed intervenuto tramite posta elettronica certificata;
- trasmissione telematica della presente *Relazione* e *Allegati* a mezzo Consolle P.C.T. alla Cancelleria e consegna di copia cartacea in originale ed copia epurata dei dati sensibili.-



## RISPOSTA AI QUESITI

### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è il bene immobile, come di seguito descritto:

#### LOTTO UNICO – identificazione del bene

1.1) piena proprietà di intero fabbricato urbano isolato in Comune di Montaione (FI), Frazione San Vivaldo, con accessi da Via San Vivaldo (Strada Provinciale Maremmana-Livornese) nn.cc. 15 e 17, costituito da tre unità immobiliari indipendenti elevato di due piani fuori terra adibiti a civile abitazione e un piano seminterrato ad uso magazzino, con vano scale a comune, oltre due resedi di pertinenza, collocati rispettivamente a monte, con accesso dalla pubblica via, e a valle, con accesso dal piano seminterrato, rispetto al fabbricato, oltre centrale termica a comune; infine completa la proprietà un tratto di terreno agricolo tergale, di forma irregolare, e più precisamente:

*le tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato sono state denominate, per una più immediata individuazione descrittiva, in Unità A, Unità B e Unità C e il terreno con l'Unità D, e risultano così composte:*

- **Unità A** – foglio 87, particella 85, sub. 2, categoria C/2 - locali accessori al piano **seminterrato**, ai quali si accede da ingresso contrassegnato dal civico 15 e scala interna a comune con altre unità che compongono il fabbricato, oltre ad accesso indipendente esterno dal resede tergale, costituito da un **magazzino** con annessi due locali adibiti a ripostiglio, wc, due disimpegni e locale di sbratto, oltre centrale termica a comune con gli altri piani, quest'ultima con accesso indipendente dal resede tergale;



- **Unità B** - foglio 87, particella 85, sub. 500, categoria A/2 – appartamento di civile abitazione, **al piano terra**, con accesso esclusivo dal civico 17 e comunicante internamente con il vano scala a comune, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, piccolo ripostiglio e terrazza tergo;

- **Unità C** - foglio 87, alla particella 85, sub. 1, categoria A/2 - appartamento di civile abitazione, **al piano primo**, con accesso dal civico 15 da scala interna a comune, composto da vano unico cucina/soggiorno, ingresso, disimpegno, tre camere da letto, bagno, piccolo ripostiglio e terrazza sul fronte principale prospiciente la pubblica via di San Vivaldo.-

- **Unità D** – foglio 87, particelle 113, 114 e 115 - **tratto di terreno, di forma irregolare**, posto sul retro ed a valle del fabbricato, in gran parte agricolo con destinazione catastale a frutteto, vigneto e seminativo, della superficie catastale complessiva di mq 1.080 mq (milleottanta), avente accesso da una viottola campestre che si diparte dalla particella 84 del foglio di mappa 87 a confine, oltre che direttamente dal resede tergo del fabbricato tramite scala esterna.-

Inoltre, costituiscono parte integrante e pertinenza del fabbricato (*delle Unità A, B e C*) *i beni comuni non censibili* (B.C.N.C.), ovvero: *il vano scala e la Centrale Termica al piano seminterrato e i resedi* a comune insistenti, uno sul fronte principale, con doppio accesso alla quota del piano terra dalla pubblica Via San Vivaldo, uno per il civico 15, l'altro per il civico 17, e l'altro sul fronte tergo a valle, posto alla quota del piano seminterrato con accesso dal locale a magazzino dell'*Unità A* ed attualmente accessibile, a livello di piano seminterrato, anche da un vano abusivo collocato a confine del vano scala del fabbricato, sul lato nord/est.-



Il tutto come specificato sia nella documentazione catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico sub Allegati A.5 e A.6.-

**Si anticipa che insistono opere non autorizzate sia interne al fabbricato che esterne ad esso (sul resede e sui terreni), e che le stesse, in parte, potranno essere ricondotte a conformità, mentre altre dovranno essere demolite** (la descrizione puntuale delle irregolarità edilizie riscontrate sarà più dettagliatamente trattata in risposta al successivo Quesito n. 9 - Regolarità edilizia e urbanistica).-

**1.1.1) Confini:**

**il fabbricato con i resedi (unità A, B e C)** confinano con la pubblica Via di San Vivaldo (Marenmana – Livornese), proprietà \_\_\_\_\_, salvo se altri o diversi confini.-

**i terreni (Unità D):** la p.lla 113 confina con le proprietà distinte nel foglio 87 p.lle 94, 146, e 114 (terreno in esecuzione), salvo se altri o diversi confini; la p.lla 114 confina con le proprietà distinte nel foglio 87 p.lle 36, 92, 35, 83, 84, 113 e 115 (terreni in esecuzione), salvo se altri o diversi confini; la p.lla 115 confina con le proprietà distinte nel foglio 87 p.lle 37, 84, 99, 100, 114 (terreno in esecuzione) e p.lla 85 sub. 501 b.c.n.c. e resede, salvo se altri o diversi confini (cfr. Allegato A.3).-

**1.1.2) Dati catastali:**

Il fabbricato ed i terreni, sopra descritti, risultano censiti al *Catasto Fabbricati* e al *Catasto Terreni* del Comune di Montaione (FI – Codice F398) alla consultazione per Visura storica in giusto conto, per il diritto di 1000/1000 e quindi per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero, a

\_\_\_\_\_, e sono così rappresentati al foglio di

mappa 87 (cfr. Allegato A.3), e in particolare:



\* quanto al fabbricato, distinto nelle suddette unità immobiliari:

- **Unità A:** alla particella 85, sub. 2, categoria C/2, classe 4°, consistenza mq 82, superficie catastale totale mq 100, rendita catastale euro 279,51 (duecentosettantanove/51), Via San Vivaldo n. 15, piano S1, con classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

- **Unità B:** alla particella 85, sub. 500, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 110, totale escluse aree scoperte mq 108, rendita catastale euro 426,08 (quattrocentoventisei/08), Via San Vivaldo n. 15/17, piano T, con classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

- **Unità C:** alla particella 85, sub. 1, categoria A/2, classe 3°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, totale escluse aree scoperte mq 111, rendita catastale euro 426,08 (quattrocentoventisei/08), Via San Vivaldo n. 15, piano 1, con classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).-

*I suddetti dati aggiornati, relativi alle Unità A, B, e C, derivano dalla segnalazione di **Aggiornamento planimetrico**, inoltrata dal sottoscritto, in data 25/05/2017, protocollo n. FI0072561, in atti dal 25/05/2017, n. 19530.1/2017; e da **successiva presentazione di Docfa in Variazione**, presentata dal sottoscritto, in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108698, in atti dal 31/07/2017, per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica con n. 28130.1/2017. Le visure storiche sono riportate in Allegato sub A.4.-*

\* **Quanto al bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e 500 della p.lla 85, di nuova costituzione, comprendente i resedi a comune, il vano scala e la Centrale Termica al piano seminterrato:**



*Al Catasto Fabbricati - B.C.N.C.:* alla particella 85, sub. 501, Via San Vivaldo s.n.c., piano S1-T-1. Tali dati derivano da *Variazione con procedura Docfa per Costituzione BCNC*, presentata dal sottoscritto in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108700, in atti dal 31/07/2017, n. 28131.1/2017 e successivamente da *Variazione per Esatta Rappresentazione grafica*, presentata dal sottoscritto il 27/11/2017, protocollo n. FI0176401, in atti dal 28/11/2017, n. 51993.1/2017 (per la visura storica cfr. Allegato A.4.1).-

- Al *Catasto Terreni* del Comune di Montfaione il **terreno** posto sul retro tergale, a valle del fabbricato, come descritto nella suddetta Unità D, è rappresentato nel *foglio 87*:

- alla particella **113**, qualità **Frutteto**, classe **U**, superficie mq 20 (venti), reddito dominicale euro 0,14 (zero/14), reddito agrario euro 0,07 (zero/07);

- alla particella **114**, qualità **Vigneto**, classe **1**, superficie mq 620 (seicentoventi), reddito dominicale euro 5,44 (cinque/44), reddito agrario euro 4,16 (quattro/16);

- alla particella **115**, qualità **Seminativo**, classe **3**, superficie mq 440 (quattrocentoquaranta), reddito dominicale euro 1,59 (uno/59), reddito agrario euro 1,36 (uno/36).-

- Al *Catasto Terreni*, dello stesso Comune, il fabbricato con relativa area scoperta di **pertinenza** è rappresentato nel foglio di mappa **87** dalla particella 85, della superficie complessiva di mq 290 (duecentonovanta) in qualità di ente urbano a seguito di Tipo mappale, presentato dal sottoscritto, protocollo n. FI0091973 in atti dal 03/07/2017 n.91973.1/2017 (per la visure storiche cfr. Allegato A.4.2).-

Per la continuità storica catastale (antecedente l'attività di *Variazione catastale messa in essere dal sottoscritto*) delle unità immobiliari sia al *Catasto Fabbricati* (al fg. 87 mappale 85



subalterni 1, 2 e 500) che al *Catasto Terreni* (fg. 87, mappali 85, 113, 114 e 115), si rimanda completamente alla *Certificazione notarile* allegata agli atti del fascicolo.-

**1.1.3) Corrispondenza con i dati del pignoramento:**

Non si segnalano osservazioni e discrepanze dei *dati catastali* su esposti per quanto riguarda l'identificazione dei beni al *Catasto Fabbricati* e al *Catasto Terreni* rispetto all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, se si eccettua, la diversa definizione dei piani delle rispettive unità del fabbricato contenute sia nella nota di trascrizione che nell'atto di pignoramento, in ossequio evidentemente alle vecchie identificazioni catastali attualmente superate dalla *Variazione con procedura Docfa per Costituzione BCNC*, presentata dal sottoscritto in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108700, in atti dal 31/07/2017, n. 28131.1/2017 attraverso la particella 85, sub. 501, ai piani S1-T-1. Si segnala inoltre un errore materiale di battitura nell'*Atto di Pignoramento* ove nell'identificazione dell'immobile 6 (fg. 87, p.lla 115) è riportata la superficie di are 04,040, sbagliata, in luogo di are 04 e centiare 40, corretta. Pertanto, per quanto suddetto, si attesta che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento hanno consentito l'univoca individuazione dei beni oggetto del procedimento.-

Si attesta, altresì, che non si rilevano discrepanze nella corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.-

**1.1.4) Regolarità catastale:**

A seguito del sopralluogo effettuato e di un'attenta consultazione della documentazione catastale relativa sia all'intero fabbricato ed alle aree di pertinenza che alle unità immobiliari oggetto del procedimento è emerso che le unità immobiliari non trovavano corretta corrispondenza catastale e che le difformità sostanziali rilevate



**non ne avrebbero consentito il trasferimento.-**

*In primo luogo*, da una consultazione dell'estratto di mappa del Foglio 87, particella 85, del Comune di Montaione, è emerso che la sagoma dell'edificio risultava errata sia per dimensione sia per allineamento; in particolare rispetto al confine con la contigua p.lla 84 il fabbricato risultava arretrato. Tale circostanza era già stata evidenziata dalla stessa *Agenzia del Territorio di Firenze*, la quale aveva provveduto ad apporre il simbolo “#” (*cancelletto*) sulla particella 85, ed è stata ulteriormente verificata dal sottoscritto durante il sopralluogo del 9 maggio 2017. Pertanto, previo assenso del Procedente in data 24/05/2017 e autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni in data 25/05/2017, è **stato redatto dal sottoscritto**, previo rilievo celerimetrico, **un nuovo TIPO MAPPALE** (prot. 2017/91973 del 03/07/2017) **per inserire in mappa la corretta sagoma del fabbricato eliminando la simbologia e la nota affissa.-**

*In secondo luogo* è emerso che le planimetrie catastali della *Unità A* e della *Unità C*, non corrispondevano agli immobili cui erano riferite, ma ad altri immobili dello stesso fabbricato, e che pertanto vi era stata un'errata associazione degli elaborati grafici; in particolare non vi era corrispondenza tra gli identificativi e i dati catastali, rappresentativi dello stato di fatto, e le planimetrie associate.-

In effetti per tutti gli immobili facenti parte del fabbricato erano state presentate nuove planimetrie, con denuncia di variazione prot. 057689 del 26/06/1989, a seguito del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L. 47/85 (*di cui si dirà in seguito*), rinvenute nel fascicolo visionato presso l'Ufficio edilizia del Comune di Montaione, e che pertanto la questione era riconducibile ad un errato abbinamento fra queste e gli estremi catastali risalente probabilmente al momento della variazione della



denominazione dei subalterni, da *sub. a* a *sub. 1*, e da *sub. c* a *sub. 2*. In sintesi:

All'Unità A, Fg. 87 p.IIa 85 sub. 2, era stata associata la planimetria dell'ex *sub. b*, ovvero dell'Unità B al piano terra, precedente al cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione avvenuta con la variazione del 26/07/2001 n. 10192.1/2001. La planimetria corretta, corrispondente all'unità immobiliare era stata associata ad un altro subalterno della stessa particella, ovvero al *sub. 1*, unità al piano primo.-

All'Unità C, Fg. 87 p.IIa 85 sub. 1, era stata associata la planimetria del *sub. 2*, ovvero dell'Unità A al piano seminterrato, anziché quella corrispondente all'ex *sub. a*.-

Per tali motivi, il sottoscritto ha provveduto a presentare, all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Firenze, due istanze per richiedere la rettifica di abbinamento delle planimetrie, prot. FI0071092 con codice di riscontro 2029, per il subalterno 2, e prot. FI0071093 con codice di riscontro 1124, per il subalterno 1, entrambe del 23/05/2017.-

In terzo luogo, poiché le planimetrie in atti di tutte le Unità immobiliari non risultavano aggiornate con le ultime modifiche eseguite e autorizzate dal Comune di Montaione, e poiché non vi era esatta corrispondenza dimensionale (e non poteva essere altrimenti stante anche il diverso dimensionamento in mappa), pur essendo sostanzialmente rappresentati tutti gli ambienti di ciascun immobile, si è reso necessario **redigere e presentare una pratica DOCFA** presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, previo assenso del Procedente in data 24/05/2017 e autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni in data 25/05/2017, per variare gli elaborati grafici degli immobili, aggiornandoli con l'inserimento di alcune modeste modifiche interne e/o imprecisioni grafiche rilevate in loco (presentata dal sottoscritto, in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108698, in atti dal



31/07/2017, per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione di toponomastica con n. 28130.1/2017), adeguando inoltre gli elaborati alle nuove norme di redazione catastale, creando una nuova particella che rappresentasse le parti a comune del fabbricato (Variazione con procedura Docfa per Costituzione BCNC, presentata dal sottoscritto in data 28/07/2017, protocollo n. FI0108700, in atti dal 31/07/2017, n. 28131.1/2017 e successivamente da Variazione per Esatta Rappresentazione grafica, presentata dal sottoscritto il 27/11/2017, protocollo n. FI0176401, in atti dal 28/11/2017, n. 51993.1/2017) venendo così, di fatto, a costituire la nuova particella 85 sub. 501, riferita al b.c.n.c., costituita dai resedi al piano terra e al piano seminterrato, dal vano scale e dalla centrale termica. È stato inoltre presentato, come di prassi, l'elaborato planimetrico ed il nuovo elenco subalterni riferito alla particella 85 del Foglio 87, riportati sub. *Allegati A.5 e A.6.*-

Pertanto ad oggi, a seguito di nuova presentazione DOCFA, le unità immobiliari *risultano catastalmente regolari* e figurano individuate nelle **planimetrie** allegata alla presente relazione (*cf. Allegato A.2*). Si attesta, pertanto, che i **dati catastali** e le **planimetrie**, ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, **sono conformi allo stato di fatto rilevato e graficizzato**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.-

#### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobili trascritto con formalità nei registri Immobiliari di

Firenze in data \_\_\_\_\_, nascente da atto

giudiziario del \_\_\_\_\_, a favore di

, contro



, sul diritto di PROPRIETÀ di 1/1 (e quindi per l'intero) dei beni  
oggetto dell'esecuzione.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA**

I beni come sopra descritti risultano, da Dichiarazione Notarile in atti, attualmente intestati in giusto conto e per il DIRITTO DI PROPRIETÀ' pari a 1000/1000 (e quindi per l'intero) alla

, alla quale i beni sono  
pervenuti tramite:

1) *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito del Notaio

trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -  
Ufficio Provinciale di PISA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
con il quale

, coniugato in  
regime di separazione dei beni,

, coniugata in regime di separazione dei  
beni, ciascuno per la quota di 1/2 acquistavano:

- *in primo luogo, da*

*che vendeva, quale bene personale, le unità immobiliari identificate al*

*(appartamento), (garage) e*

*(laboratorio artigiano);*

- *in secondo luogo, da*



*che vendeva, il terreno censito al CT fg. 87*

L'atto di provenienza, non allegato in atti, è stato acquisito dal sottoscritto C.T.U. ed allegato al presente documento (cfr. ATTO DI PROVENIENZA, riportato sub Allegato A.8).-

2) **SUCCESSIONE LEGITTIMA** in morte di

denuncia di successione registrata presso U

trascritta presso l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di PISA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di

con la quale l'eredità e quindi la quota di

½ degli immobili in oggetto era devoluta al

Quadro "D": "

*hanno rinunciato all'eredità con*

*verbale ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Firenze – Sezione Distaccata*

*".*

- Rispetto a quest'ultimo atto il sottoscritto con p.e.c. del 17/03/2017 ha evidenziato all'avvocato di parte procedente e successivamente con nota del 07/04/2017 ha segnalato al Sig. Giudice delle Esecuzioni, e p.c. allo stesso avvocato di parte procedente, tramite consolle P.C.T., che da una prima lettura dei dati catastali e della "Certificazione Notarile a nome", nel ventennio anteriore alla trascrizione **non risultava trascritta l'accettazione di eredità in morte**



di <sup>1</sup>. A seguito di tale segnalazione il G.E., con disposizione del 23/05/2017, ha concesso “al creditore procedente termine di giorni sessanta (...) per effettuare le trascrizioni mancanti o per iniziare il procedimento ex art. 481 c.c. o un autonomo giudizio di cognizione volto all'accertamento della qualità di erede, procedendo alla relativa trascrizione o altro atto equipollente”<sup>2</sup>. Successivamente, l'avvocato di parte Procedente sentito dallo scrivente, con p.e.c. del 02/12/2017, in merito a tale questione ha comunicato, tramite p.e.c. del 04/12/2017 che “la causa per l'accertamento dell'accettazione tacita dell'eredità iscritta a ruolo il 5.04.2017 al R.G. 5982/2017 sarà chiamata come prima udienza il lontano 12.6.2018”.-

Infine, per una lettura degli atti relativi della continuità storica anteriore al ventennio, si rimanda completamente alla *Certificazione Notarile* in atti.-

## IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.

### 4.1) - Localizzazione e ubicazione del bene:

Il fabbricato, comprendente le Unità immobiliari denominate A, B e C, ed i terreni agricoli di cui all'Unità D, è situato in un contesto prevalentemente collinare, nella

<sup>1</sup> In effetti lo stesso notaio nella *Certificazione notarile* in atti nell'accertare “la continuità delle trascrizioni nel ventennio, ai sensi dell'art.2650 del Codice Civile” aveva rilevato tale circostanza.

<sup>2</sup> Avvisando lo stesso Procedente che: “laddove nel termine indicato non sia depositata prova per lo meno dell'avvenuto inizio delle procedure di cui sopra (rectius deposito delle trascrizioni mancanti oppure deposito della domanda ex art. 481 c.c. o nota di trascrizione della domanda giudiziale o altro atto equipollente), il giudice dichiarerà estinto il giudizio”.



frazione di San Vivaldo del Comune di Montaione, si tratta di un piccolo centro abitato posto sulla strada che conduce dal capoluogo comunale all'altra frazione di Castelfalfi, di particolare pregio paesistico (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 – da ora in poi le citazioni delle foto si riferiscono all'Allegato A.1).-

Lo sviluppo dell'area collinare di Montaione con le note località (tutte poco distante) di Tonda, Castelfalfi, Iano e di **San Vivaldo**, è principalmente affidato allo sviluppo del sistema insediativo finalizzato al turismo. L'area è caratterizzata da parte del tracciato della antica viabilità che consentiva di accedere, proprio dalla zona della Francigena, al Sacro Monte di San Vivaldo. Il **tessuto residenziale di espansione di San Vivaldo** sorge nei pressi dell'antico Convento Franciscano, oggi ritenuto uno dei più famosi luoghi di culto d'Italia e riconosciuto quale monumento nazionale per la presenza di una serie di chiesette e cappelle, costruite a partire al 1500, che riproducono la topografia e i luoghi santi di Gerusalemme; da qui il nome di "la Gerusalemme di Toscana"<sup>3</sup>. Il **Convento di San Vivaldo, con la sua "Gerusalemme", è distante pedonalmente 450 metri circa dal bene in esecuzione.**-

Per raggiungere il bene in esecuzione con l'auto, in circa 10/11 minuti, partendo da Piazza Municipio nel centro del Comune di Montaione, si procede da Via Luigi Chiti verso Piazza Branchi, per circa duecento metri, e, girando sulla destra, ci si immette in

---

<sup>3</sup> Il territorio del Comune di Montaione è fortemente caratterizzato dalla presenza del complesso monumentale del Sacro Monte di San Vivaldo di cui ha fornito questa sintetica ed emblematica definizione: *San Vivaldo è molto più che un luogo d'arte. È un'affascinante sintesi di pittura, scultura, architettura; è liturgia oggettivata; è rappresentazione simbolica del territorio; è scenografia e spettacolo. Non esiste in tutta la Toscana un teatro sacro all'aperto altrettanto coinvolgente che costituisca un elemento che accomuna la Via Francigena e il Sacro Monte di San Vivaldo nella Selva di Camporena.*



Viale Vincenzo da Filicaia percorrendola per circa seicentocinquanta metri; successivamente svoltando sulla *Strada Provinciale 26* percorrendola per circa sei chilometri, e continuando sulla strada Provinciale dell'*Ecce Homo* per San Vivaldo, per circa duecentoquaranta metri, si arriva al bivio che immette sulla Strada Provinciale Maremmana- Livornese – Via di San Vivaldo che conduce, dopo circa duecentodieci metri direttamente davanti agli accessi, ai civici 15 e 17, del fabbricato oggetto di esecuzione, sulla sinistra.-

Il fabbricato è collocato al centro del piccolissimo nucleo abitato di San Vivaldo, in posizione strategica e con quattro prospetti liberi, di cui il principale è all'incirca parallelo alla pubblica via di San Vivaldo (*cfr. foto nn. 4 e 5*), mentre l'altro affaccia direttamente sui boschi e la campagna circostante. I prospetti, ciechi, dei lati minori dell'edificio sono prospicienti, in parte, su aree libere di altre proprietà confinanti (*cfr. foto nn. 6 e 7*). Il bene si colloca in un'area di piccola espansione edilizia ad ovest dell'originario complesso francescano, che ha come direttrice principale Via San Vivaldo (Strada Provinciale Maremmana-Livornese). Il complesso edilizio edificato alla fine degli anni '60, di più recente fattura rispetto a quelli immediatamente vicini, si eleva su due piani rispetto alla strada pubblica di San Vivaldo, strada a bassa intensità di traffico, ed è caratterizzato su tale prospetto da un resede, abbastanza ampio recintato con muretto basso e ringhiera in ferro (*cfr. foto nn. 4 e 5*)-

#### **4.2) - Caratteristiche estrinseche del bene:**

Il bene in esecuzione collocato su un lotto singolo, risente nella sua conformazione strutturale dovuta all'originaria destinazione funzionale alla quale era stata destinata (produttiva – artigianale e magazzino): il fabbricato pertanto è costituito da una



intelaiatura con “portali” composti a scansione regolare in cemento armato con fasce marcapiano e pilastri a vista in rilievo sui prospetti (cfr. foto nn. 5 e 6). Attualmente il prospetto principale su Via San Vivaldo, elevato solo su due piani essendo l’altro piano seminterrato e quindi non visibile dalla via pubblica, è attualmente caratterizzato sia dal rivestimento al piano terra in “bugnato” in pietra, che accentua, ancor più, la visibilità dell’intelaiatura dei pilastri tinteggiati di bianco; sia dal terrazzo che corre lungo tutto il fronte principale a proteggere, in parte, il resede a comune del fabbricato. Quest’ultimo, a quota leggermente rialzato rispetto alla quota del filo strada, pavimentato in pietra arenaria a “opus incertum” (cfr. foto nn. 8 e 9), è racchiuso tra il prospetto principale dell’edificio e il muretto di recinzione in mattoni rivestito in pietra, sormontato da ringhiera in ferro interrotta, sui due lati estremi, da due cancelli, segnalati da due rispettivi pilastri all’estremità, anch’essi in mattoni rivestiti in pietra, che consentono di accedere ai due distinti ingressi del fabbricato: il primo sulla destra, guardando la facciata, esclusivo per l’unità B al piano terra al n. c. 17; il secondo, a comune delle varie unità del fabbricato, al n.c. 15, che immette sulla scala interna di collegamento a comune a tutte le unità immobiliari.-

Viceversa il prospetto a valle (o terzale) e i due prospetti minori sui lati est ed ovest del fabbricato dichiarano schiettamente la loro struttura attraverso l’evidenziazione dell’intelaiatura in cemento armato che sporge leggermente rispetto ai muri di tamponamento esterno. Tutti i prospetti esterni si presentano complessivamente in buono stato di manutenzione. La copertura è a padiglione, in coppi e tegole, con gronde alloggiare nell’aggetto marcapiano di copertura.-



Il fabbricato visto dal resede a valle (o tergaie) o dai terreni di proprietà si presenta imponente sul paesaggio circostante dovuto anche alle varie quote dei dislivelli presenti: si passa dalla quota centro strada su Via San Vivaldo pari a 409,10 m.s.l.m, a circa quota 405,50 di calpestio della pavimentazione del resede a valle fino a raggiungere la quota di 398,40 (*media nella particella 114*), e ancora di più lungo la recinzione dei terreni. Pertanto il dislivello tra minima quota del terreno a valle e gronda di copertura del fabbricato è di ben oltre i 17,90 ml circa (*cfr. foto nn. 6, 7, 10 e 19*).

L'intero edificio così definito presenta anche a valle un ampio resede, prospiciente il prospetto tergaie, a comune delle unità immobiliari, costruito su terrapieno che dal dislivello del piano di campagna, confinante a valle, si eleva a quota leggermente inferiore a quella della pavimentazione interna all'unità immobiliare seminterrata (*cfr. foto nn. 10 e 11*), pavimentato in cotto e delimitato, nella sua profondità verso l'esterno, da un muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro con disegno semplice e regolare.

Da tale resede a comune è quindi possibile, attraverso una scala esterna addossata su un lato del fabbricato, accedere direttamente ai terreni di proprietà che si sviluppano per più di 1.000 mq in forma irregolare a valle del fabbricato (*cfr. foto n. 12*).

A tali terreni, di cui all'*Unità D* (*già altrove definito come tratto di terreno, di forma irregolare, posto sul retro ed a valle del fabbricato, in gran parte agricolo con destinazione catastale a frutteto, vigneto e seminativo*), l'accesso carrabile è inoltre garantito da una viottola campestre che si diparte da una limitrofa proprietà posta ad ovest rispetto al fabbricato, che dal confine con quest'ultima, attraverso un cancello di assi di



legno (cfr. foto n. 13), conduce non solo ai terreni di proprietà ma anche ai terreni confinanti che hanno accesso e diritto di passo dalla particella 115 del foglio 87. Il terreno di proprietà, di forma irregolare, e con notevoli dislivelli di quote che si sviluppa a valle del fabbricato, conformato catastalmente da tre particelle catastali (nel foglio 87, particelle 115, 114 e la piccola particella 113) si presenta ben mantenuto nel suo insieme con all'interno anche percorsi e stradelli costruiti a fianco o sui muri di contenimento, rivestiti in pietra (cfr. foto n. 15), al fine di sagomare e limitare il forte dislivello esistente, tra la parte superiore dei terreni (cfr. foto nn. 14, 17 e 19) e quelli a valle che si presentano con andamento più regolari e parzialmente pianeggianti (cfr. foto n. 16), ove sono stati costruiti, negli anni, varie opere e manufatti precari (tutti senza autorizzazione) variamente distribuiti sui terreni di proprietà, che sinteticamente di seguito vengono elencati, rimandando estensivamente alla lettura del *paragrafo 9 - regolarità edilizia e urbanistica* per una puntuale descrizione, anche dimensionale, degli stessi:

- un manufatto costruito e coperto con pannelli di lamiera ondulata e, in parte, con policarbonato, compreso di piccola tettoia di deposito in aggiunta al manufatto principale, localizzato sul terreno al margine ovest della particella 114 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (a) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1, dalla foto 1-a alla foto a 3-a,b);
- una piccola tettoia coperta con policarbonato e chiusa su quattro lati da rete fitta a maglia quadrata localizzata al centro del terreno rappresentato dalla particella 114 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del



*manufatto (b) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1, dalla foto 3-a,b alla 4-,b);*

*- una piccola tettoia coperta con pannelli di lamiera ondulata localizzata a nord/est del terreno rappresentato dalla particella 114 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (c) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1, foto 5-c,d);*

*- un manufatto precario coperto con pannelli rigidi e chiuso su quattro lati da rete metallica in acciaio, attualmente usato come stallo per cani localizzato a nord/ovest sul confine del terreno rappresentato dalle particelle 114 e 115 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (d) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1, foto 5-c,d).-*

La vegetazione presente su tali terreni è essenzialmente legata alla natura di giardino annesso al fabbricato con piante di tipo ornamentale, da frutto e in parte esotiche (cfr. foto n. 18), mentre il suolo è principalmente a prato su tutta l'estensione (cfr. foto n. 19), mentre i confini esterni, senza soluzione di continuità, sono massimamente interessati da una folta vegetazione arbustiva (cfr. foto n. 17) e da recinzione, in parte occultata dalla stessa vegetazione, con pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta (cfr. foto n. 21). Solo una piccola porzione di terreno, nella parte più bassa del terreno nella particella 115, a confine con altra proprietà a monte (trattasi della particella 99 - cfr. foto n. 20), è attualmente destinata a orto per auto consumo (cfr. foto n. 21).

#### **4.3.A) - Caratteristiche intrinseche – Unità A:**



All'Unità A (locali accessori e magazzino), al piano seminterrato del fabbricato, si accede in via principale dal portone di ingresso posto al n.c. 15 di Via San Vivaldo collocato sul resede a comune parallelo alla pubblica via. Da tale portone con struttura in legno massello e vetri satinati e con inferriate artigianali decorative incassate nelle ante (cfr. foto nn. 22 e 23), ci si immette immediatamente sul pianerottolo di ingresso al piano terra, pavimentato in segato di marmo tipo "rosa Norvegia", nella quale sulla destra, per chi entri, è collocata una porta in legno per accedere all'appartamento di cui all'Unità B e una rampa frontale, anch'essa in marmo dello stesso tipo, che sale e conduce al piano primo all'Unità C; frontalmente vi è una porta in legno che immette direttamente su una rampa di scala, pavimentata in marmo tipo travertino e muretto di spalla sulla destra, che discende verso un pianerottolo intermedio, pavimentato in piccole mattonelle rosse in gres e illuminato da una piccola finestra collocata frontalmente (cfr. foto n. 24), dal quale si diparte, a scendere, un'altra rampa, anch'essa in marmo, che conduce al pianerottolo di sbarco al piano seminterrato, pavimentato con piccole piastrelle in gres (cfr. foto n. 25), da cui ci si immette: sulla destra, tramite porta in ferro, ad un vano non autorizzato, mentre, girando ancora sulla destra varcata una porta in legno, al vano sottoscala a comune, collocata a chiusura della sovrastante prima rampa di scale (cfr. foto nn. 34 e 35). **Sulla sinistra del pianerottolo al piano seminterrato è collocata la porta in ferro (cfr. foto n. 26) che immette direttamente nel primo ambiente dell'Unità A** (al catasto identificato come magazzino ma nei fatti attualmente in uso come abitazione). Tale ambiente, senza aperture dirette verso l'esterno, pavimentato con ceramica bianca (con presenza attuale di piano cottura e mobili da cucina sulla sinistra) ha funzione di locale di distribuzione per i vari ambienti



confinanti (cfr. foto n. 27). Difatti: proseguendo a diritto, sulla sinistra è collocata la prima porta che dà accesso al bagno, dotato dei principali accessori e con rivestimento in ceramica alle pareti, con areazione naturale assicurata da una finestra in legno (cfr. foto n. 28); uscendo dal bagno e proseguendo, sempre sulla sinistra, ci si immette in un piccolo vano destinato a ripostiglio con pavimentazione in gres e finestra esterna in legno (cfr. foto n. 29); frontalmente, ma dalla parte sinistra, è presente una ulteriore porta collocata al di sopra di un piccolo gradino, che immette in un locale ad uso magazzino, pavimentato in ceramica, e con apertura di porta finestra, in legno verniciato di colore bianco che consente direttamente di accedere al resede a comune tergale a valle del fabbricato, oltre all'ulteriore presenza di finestra in legno (cfr. foto n. 30); mentre l'ultima porta, frontale ma sul lato destro, immette in un corridoio/disimpegno (cfr. foto n. 31) alla fine del quale, attraverso un'altra porta, ci si immette in un ulteriore vano, di passaggio e sgombero (attualmente adibita a camera da letto), con finestra in legno che affaccia direttamente sul resede tergale dell'edificio (cfr. foto n. 32); proseguendo, attraversando una ulteriore porta, ci si immette nell'ultimo vano a ripostiglio con finestra in legno che affaccia sul resede a valle del fabbricato (cfr. foto n. 33).-

Tornando indietro al pianerottolo di sbarco, per accedere al resede a comune a valle bisogna attraversare la porta in ferro (cfr. foto n. 34), che originariamente immetteva direttamente al resede, e che attualmente conduce al locale non autorizzato, da attraversare quindi per raggiungere il resede, costruito tra il muro di contenimento esterno, sul lato nord-est del fabbricato e il lato di prospetto al piano seminterrato del fabbricato (per la visualizzazione del vano non autorizzato e la tettoia in aggetto allo stato di



fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – dalla foto 7-e alla 9-e, mentre per la rappresentazione grafica cfr. l'Allegato A.10 e per la descrizione più estesa si cfr. il paragrafo 9): tale locale, ricavato dallo spazio intercluso tra il muro di confine e il fabbricato, è stato costruito attraverso la posa in opera di travi in ferro tipo "HEM" messi trasversalmente tra i due muri (di confine e del fabbricato) e successivamente ricoperti con lamiera grecata coibentata per copertura, con antistante tettoia in aggetto dello stesso materiale. Da tale locale attraverso la porta, in legno con riquadro vetrato satinato, collocata sul lato destro per chi entri dal pianerottolo delle scale, si può raggiungere agevolmente il resede a comune a valle da dove, subito dopo la larghezza del vano scale, è collocata la centrale termica a comune per tutte le unità immobiliari del fabbricato, separata ed autonoma dai restanti locali sopra descritti e chiusa verso l'esterno dalla porta in ferro con aperture e prese d'aria sistemate sopra e sotto la porta (cfr. foto n. 36). In tale locale trovano alloggio, attualmente, oltre che un quadro elettrico (cfr. foto n. 37), due caldaie per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS), anche se, da informazione attinte durante il sopralluogo sembrerebbero non essere in uso e non oggetto di recente verifica di funzionalità: le due caldaie, in ogni caso, sono a servizio dei locali di cui all'Unità A, al piano seminterrato, e dell'Unità B, al piano terra (cfr. foto nn. 38 e 39).-

Procedendo più oltre lungo la facciata del fabbricato, superate le finestre del bagno e del piccolo ripostiglio, si giunge alla porta finestra che direttamente, dal resede a comune, immette nel grande vano a magazzino al piano seminterrato, già descritto in precedenza.-

#### **4.3.B) - Caratteristiche intrinseche – Unità B:**



All'Unità B al piano terra del fabbricato, si accede direttamente dal portone di ingresso posto al n.c. 17 di Via San Vivaldo collocato sul resede a comune parallelo alla pubblica via. Varcato tale portone, con struttura in legno massello e vetri satinati e con inferriate artigianali decorative incassate nelle ante (cfr. foto n. 40), identico a quello collocato al n.c. 15, ci si immette immediatamente nell'ingresso dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione (cfr. foto n. 42). Da tale vano inizia la distribuzione dell'appartamento: a destra, varcata una porta in legno tamburata, è collocato un piccolo ripostiglio (cfr. foto n. 44) con all'interno il quadro elettrico selettivo della cucina (cfr. foto n. 45); mentre quasi centralmente, rispetto al portone di ingresso, un'altra porta immette nella cucina abitabile (cfr. foto n. 43) con tutti gli elettrodomestici e gli arredi canonici e con una canna fumaria con camino rialzato a livello di piano di cottura, oltre alla presenza di una stufa a legna dalla parte opposta all'entrata, dove è anche collocato il balcone, in legno, che immette sul terrazzo, quest'ultimo coperto da tettoia in vetroresina di colore verde (cfr. foto nn. 47 e 48). Tornando al vano d'ingresso sulla sinistra, per chi entri dal portone, una apertura con arco alto su muratura in forati (cfr. foto n. 41), immette nel bel vano soggiorno illuminato da due finestre collocate sulle pareti opposte dei prospetti principale e tergale (cfr. foto n. 49), che, attraversato tutto, e superata una porta in legno a due ante vetrate, immette nel corridoio di distribuzione illuminato da due ampie finestre in legno (cfr. foto n. 50), da cui, proseguendo, sulla destra si accede alla prima ampia camera da letto con finestra in legno che affaccia sul prospetto tergale del fabbricato (cfr. foto n. 51), e proseguendo ancora, sempre sulla destra, si accede varcando un'altra porta in legno, alla seconda camera da letto con finestra che affaccia sul resede tergale del fabbricato (cfr. foto n. 52). Proseguendo,



sempre sulla destra, più oltre, vi è la porta che conduce al bagno dotato di vasca, bidet, wc e lavabo incassato a mobile in legno e con rivestimento in ceramica su tutte le pareti alto all'incirca 2.00 ml (cfr. foto n. 53). Nello stesso corridoio, in corrispondenza della porta del bagno ma sul lato sinistro, è collocato l'armadietto ove è collocato l'unico contatore, attualmente funzionante, di fornitura elettrica (cfr. foto n. 55) che serve le tre unità (A, B e C) costituenti il fabbricato. Il corridoio dell'abitazione si conclude con un'altra porta in legno posta in fondo al suo sviluppo longitudinale (cfr. foto n. 54) che collega il suddetto appartamento al vano scala a comune.-

#### **4.3.C) - Caratteristiche intrinseche – Unità C:**

All'Unità C, al piano primo del fabbricato, si accede in via esclusiva dal portone di ingresso posto al n.c. 15 di Via San Vivaldo collocato sul resede a comune parallelo alla pubblica via. Da tale portone con struttura in legno massello e vetri satinati e con inferriate artigianali decorative incassate nelle ante (cfr. foto nn. 22 e 23), ci si immette immediatamente sul pianerottolo di ingresso al piano terra pavimentato in segato di marmo tipo "rosa Norvegia", da cui salendo la prima rampa frontale (cfr. foto n. 56) e la seconda rampa di proseguimento dal pianerottolo intermedio, si sbarca al pianerottolo di piano ove è collocata la porta di ingresso in legno a due ante vetrata, con vetro satinato (cfr. foto n. 57), che immette all'abitazione al piano primo di cui all'Unità C.-

Varcata la porta vetrata, si accede in un ingresso aperto, ricavato da un piccolo tramezzo sulla sinistra a nascondere l'ambiente cucina (cfr. foto n. 58), in successione ci si immette direttamente al vano cucina/soggiorno molto luminoso (cfr. foto n. 59), fulcro centrale dell'appartamento, con la presenza di due finestre collocate sul prospetto tergale e un'altra sul prospetto principale e con camino collocato verso la cucina e con



presenza di una stufa, di ultima generazione a *pellet* (cfr. foto n. 60); dall'ambiente cucina, collocata ad angolo sulla parete confinante con il vano scala, tramite tre gradini, si accede ad un ripostiglio (cfr. foto n. 61), ricavato dalla proiezione del pianerottolo intermedio, ove è stata collocata la caldaia per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria (ACS) a servizio della stessa abitazione (cfr. foto n. 62), con finestrina in legno sul prospetto tergale. Continuando, attraversato tutto il vano soggiorno/pranzo, ci si trova in un piccolo disimpegno con sulla destra un balcone in legno che immette direttamente nell'ampia terrazza sul prospetto principale di via San Vivaldo, pavimentata in cotto e con ringhiera in ferro a motivo semplice (cfr. foto n. 63).- Continuando ancora, dal piccolo disimpegno attraversando una porta a due ante con vetri satinati, ci si immette nel corridoio, illuminato da finestra in legno sulla destra (cfr. foto n. 64), da dove si accede: sulla sinistra alla prima camera da letto matrimoniale con finestra in legno sul prospetto tergale (cfr. foto n. 65); sempre proseguendo nel corridoio, sulla sinistra, si varca la seconda porta in legno che immette nella seconda camera da letto più piccola della precedente, anch'essa dotata di finestra in legno sul prospetto tergale, (cfr. foto n. 66); ed ancora proseguendo si accede ad un piccolo disimpegno che, tramite porta in legno, conduce all'ultima camera (*ora adibita a studio e spogliatoio*) illuminata da finestra in legno sul prospetto tergale (cfr. foto n. 69); infine in fondo al corridoio, attraversando la porta in legno, si accede all'ampio bagno, in ottime condizioni, dotato di vasca, wc, bidet e lavabo in muratura incassato con rivestimento sulle quattro pareti, in ceramica di altezza di oltre i due metri lineari (cfr. foto nn. 67 e 68).-

*Per una completa visualizzazione degli ambienti sopra descritti si rimanda interamente agli*



Allegati A.1, A.2, A.3, A.10, A.10.1.-

**4.4) - Finiture e Stato di conservazione (Unità A, B e C):**

Gli ambienti interni delle abitazioni al piano terra e primo sono pavimentate con mattonelle di ceramica e battiscopa dello stesso materiale; i bagni con piastrelle in ceramica chiara sui muri e della stessa tonalità i pavimenti; gli ambienti esterni delle terrazze e il resede a valle con piastrelle in cotto, mentre il resede a monte prospiciente la pubblica Via di San Vivaldo, con pietra arenaria posata ad *opus incertum*. I locali al piano seminterrato, anche se con materiali molto più economici, rispecchiano la scelta fatta per le unità abitative dei piani superiori. Le ringhiere esterne che racchiudono i resedi o/e le terrazze ai piani sono tutte in ferro con motivo semplice e verniciate. Le porte interne sia degli appartamenti che dei locali accessori al piano seminterrato sono tutte in legno, alcune con vetri satinati a riquadro all'interno delle ante. I serramenti esterni, per tutto il fabbricato, sono in legno chiaro, tipo pino di Svezia (*presumibilmente originari dell'epoca di costruzione del fabbricato*) con vetro singolo e persiane in plastica. Alcune finestre, al piano seminterrato, presentano delle inferriate in ferro. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura murale di colore chiaro, mentre quelle del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca per un'altezza variabile tra 1,60 e 2,00 mt circa.-

Nel complesso sia il fabbricato nella sua struttura esterna sia i locali delle singole unità immobiliari si presentano in uno buono stato di conservazione (*cfr. Allegato A.1 - rilievo fotografico del bene*).-

**4.5) - Impianti tecnologici (Unità A, B e C):**



I due appartamenti, ai piani terra e primo, e i locali accessori al piano seminterrato sono tutti dotati di **impianto di riscaldamento autonomo** anche se attualmente non usati. I rispettivi impianti sono tutti collegati a caldaie murali a gas autonome per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria: due collocate nella centrale termica a servizio, rispettivamente, dell'*Unità A*, al piano seminterrato, e dell'*Unità B*, al piano terra, mentre l'altra a servizio dell'*Unità C*, al piano primo, è collocata allo stesso piano in un ripostiglio areato. L'unico contatore per la fornitura del gas è collocato esternamente, nell'apposito alloggio, agganciato sulla parete a ovest del fabbricato, sul muro confinante con la particella 84 del foglio 87. Gli impianti di riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa, di diversa tipologia, collocati nei vani ambienti e posti in prevalenza nei sottofinestra o in adiacenza alle portefinestre. Sono presenti inoltre due stufe autonome: una a legna posta nella cucina dell'appartamento al piano terra; la seconda a *pellet* collocata nel soggiorno/pranzo dell'appartamento al piano primo.-

**Gli impianti elettrici nelle rispettive Unità A, B e C**, per quanto visibile ed ispezionabile, si presentano per lo più sottotraccia, ad eccezione di alcune canaline presenti in qualche locale al piano seminterrato. L'unico contatore per la fornitura di energia elettrica, che serve quindi tutte le unità, è collocato nell'appartamento del piano terra, mentre insistono quadri elettrici selettivi per ogni unità ai vari piani; è inoltre presente, in ogni appartamento a civile abitazione, il quadro elettrico degli elettrodomestici per la cucina. Di tali impianti, in ogni caso, non è stato possibile reperire certificazione di conformità.-

**L'impianto idrico**, a servizio dell'intero fabbricato, è assicurato dall'acquedotto comunale e il contatore dell'acqua è posto all'esterno sul muro di recinzione del resede



a monte su via di San Vivaldo, mentre nel ripostiglio sottoscala al piano interrato sono presenti delle cisterne, in plastica, ad uso autoclave. Lo **smaltimento delle acque nere** avviene attraverso una fossa biologica bicamerale a dispersione locale, mentre quello delle acque chiare attraverso un pozzetto di decantazione, entrambi collocati nel resede a valle del fabbricato a comune alle unità immobiliari.-

#### 4.6) Consistenza dimensionale:

I dati, gli indici metrici e le dimensioni delle unità immobiliari sono stati tutti assunti dalla documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Montaione, dagli atti catastali depositati e successivamente, a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso il rilievo eseguito nelle date 09/05/2017 e 13/06/2017, e si configurano nel seguente modo:

	N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguglio	Sup. lorda raggugliata [mq]
UNITÀ A - Piano S1	1	Disimpegno	13,80	16,58	1,00	16,58
	2	Bagno/wc	4,57	5,36	1,00	5,36
	3	Ripostiglio	3,54	4,09	1,00	4,09
	4	Magazzino	20,90	22,39	1,00	22,39
	5	Dis./Corridoio	5,31	7,31	1,00	7,31
	6	Sgombero	15,36	17,32	1,00	17,32
	7	Ripostiglio 2	19,25	22,94	1,00	22,95
TOTALE VANI PRINCIPALI [mq]			82,73			96,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq] - UNITÀ A						96,00

	N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguglio	Sup. lorda raggugliata [mq]
UNITÀ B - Piano Terra	1	Ingresso	4,73	5,56	1,00	5,56
	2	Cucina/Pranzo	12,88	15,24	1,00	15,24
	3	Ripostiglio	1,92	2,88	1,00	2,88



	N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguglio	Sup. lorda raggugliata [mq]	
	4	Soggiorno	20,67	23,06	1,00	23,06	
	5	Disimpegno	13,51	15,75	1,00	15,75	
	6	Letto 1	15,52	17,35	1,00	17,35	
	7	Letto 2	13,59	15,30	1,00	15,30	
	8	Bagno/wc	7,43	8,68	1,00	8,68	
	TOTALE VANI PRINCIPALI [mq]			90,25			103,82
	T	Terrazza	5,55		0,30	1,68	
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq] - UNITÀ B						105,50	

	N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguglio	Sup. lorda raggugliata [mq]	
UNITÀ C - Piano Primo	1	Ingresso/Disimpegno	11,18	13,23	1,00	13,23	
	2	Cucina/Soggiorno	27,80	32,22	1,00	32,22	
	3	Ripostiglio	2,03	3,28	1,00	3,28	
	4	Disimpegno	8,42	9,95	1,00	9,95	
	5	Letto 1	15,29	17,03	1,00	17,03	
	6	Letto 2	9,94	11,22	1,00	11,22	
	7	Letto 3	10,11	12,53	1,00	12,53	
	8	Bagno/wc	7,07	8,39	1,00	8,39	
	TOTALE VANI PRINCIPALI [mq]			91,84			107,85
	T	Terrazza	22,17		0,30	6,65	
TOTALE SUPERFICIE LORDA RAGGUAGLIATA [mq] - UNITÀ C						114,50	

Il magazzino al piano seminterrato, di cui all'Unità A, presenta quindi una *superficie calpestabile* pari a 82,73 mq; l'appartamento al piano terra, di cui all'Unità B, una *superficie calpestabile* pari a 90,25 mq oltre terrazza di 5,55 mq; l'appartamento al piano primo, di cui all'Unità C, una *superficie calpestabile* pari a 91,84 mq oltre terrazza di 22,17 mq.-

Viceversa, la superficie commerciale a base di calcolo per la stima del bene, è stata assunta e parametrata al mq/lordo con il metodo definito dall'*Agenzia del Territorio*



attraverso le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, che seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quindi elaborata per altri scopi, può essere assunta come utile fonte per la definizione dei dati così come definiti, che restituiscono, come sopra evidenziato:

- la superficie commerciale dell'Unità A pari a 96,00 mq;
- la superficie commerciale dell'Unità B pari a 105,50 mq;
- la superficie commerciale dell'Unità C pari a 114,50 mq.

Mentre le superfici relative ai B.C.N.C. (*resedi esterni, vano scala e centrale termica*) comuni a tutte le unità suddette si configurano nel seguente modo:

Descrizione	Destinazione	Sup. calpestabile [mq] circa
B.C.N.C.	Resede a monte (Via S. Vivaldo)	84,20
B.C.N.C.	Resede a valle	85,85 (*)
B.C.N.C.	Centrale termica	8,90
B.C.N.C.	Scala	11,55 (^)
TOTALE SUPERFICIE B.C.N.C. [mq]		190,50

(\*) Esclusa l'area coperta dal vano non autorizzato e dalla tettoia aggettante  
(^) Computata una sola volta in proiezione

Infine, la consistenza del terreno, di forma irregolare, posto sul retro e a valle del fabbricato di cui all'Unità D, presenta la seguente consistenza:

Descrizione	Destinazione	Superficie catastale [mq] circa
Terreno	Foglio 87, particella 113	20,00
Terreno	Foglio 87, particella 114	620,00
Terreno	Foglio 87, particella 115	440,00
TOTALE SUPERFICIE TERRENO [mq]		1.080,00



In ogni caso si precisa che la vendita del bene è a corpo e non a misura, fermo inoltre il disposto dell'art. 2922 c.c.-

La conformazione planimetrica delle singole Unità A, B e C è ricavabile dalle planimetrie catastali riportate sub Allegato A.2 e dalle Planimetrie di Rilievo e Superfici eseguite durante il sopralluogo riportate sub Allegato A.10. La conformazione dei B.C.N.C. è ricavabile dall'Elaborato Planimetrico sub Allegato A.6 e dall'Elenco dei subalterni assegnati sub Allegato sub A.5, quella dei terreni dall'Estratto di mappa sub Allegato A.3. Il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

#### **4.7) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:**

Dalla consultazione della cartografia relativa al Piano Strutturale (*consultabile estensivamente alla pagina ufficiale del Comune di Montaione all'indirizzo internet <http://www.comune.montaione.fi.it/index.php/piano-strutturale.html>*)<sup>4</sup> si evince che la **Frazione di San Vivaldo** è ricompresa nell'U.T.O.E. 5 (Sughera, Tonda, Castelfalfi, San Vivaldo, Iano). Tale UTOE è la più ampia di tutto il comune ed è quella più ricca di insediamenti diffusi e nuclei abitati, con altissima qualità paesaggistica e importanti testimonianze storiche e culturali. Ognuno di questi nuclei ha proprie caratteristiche morfologiche e costituiscono i nodi di una rete insediativa che segue e valorizza la struttura del territorio fisico.-

Dal **Regolamento Urbanistico** del Comune di Montaione (*consultabile estensivamente alla*

<sup>4</sup> Il Piano Strutturale di Montaione, redatto in coordinamento con il Comune di Gambassi Terme, è stato adottato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 in data 11.10.2001 ed approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27.06.2003. Successivamente il P.S. è stato oggetto di una 1° variante approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29.09.2015.-



pagina ufficiale del Comune di Montaione all'indirizzo internet

<http://www.comune.montaione.fi.it/index.php/secondo-regolamento-urbanistico.html>)<sup>5</sup> risulta che:

- nel **Quadro conoscitivo del Sistema insediativo** di San Vivaldo (riportato nella tavola QC.SI 07 – San Vivaldo. Analisi tipo-morfologica della struttura e dei margini urbani, scala 1:2.500) la **fabbrica edilizia e l'area di pertinenza** (rappresentati alla particella 85 del foglio 87), di cui fanno parte i beni in esecuzione, in questo documento definiti come **Unità A, B e C**, insieme ad una parte di terreno appartenente all'**Unità D** (ovverosia quello identificato con porzione della particella 115 del fg. 87, all'incirca coincidente con la viottola di accesso ai terreni), fanno parte della **Tipologia edilizia** definita come **1.c - Edifici e/o complessi edilizi del Novecento**, mentre la restante parte dell'**Unità D** (cioè la particella 114 e parte della rimanente p.lla 115) appartiene alla tipologia definita come **5.c - Orti e aree agricole periurbane**, mentre l'altra parte rimanente dell'**Unità D** (cioè la piccola particella 113) è in area bianca agricola;

- nel **Progetto del Sistema Insediativo di San Vivaldo** (riportato nella tavola - PR.SI 06 – San Vivaldo. Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni, scala 1:2.000 del marzo 2014), la **fabbrica edilizia e l'area di pertinenza** (rappresentati alla particella 85 del foglio 87), di cui fanno parte i beni in esecuzione, in questo documento definiti come **Unità A, B e C** insieme con parte del terreno appartenente all'**Unità D** (ovverosia quello identificato con porzione della particella 115 del fg. 87, all'incirca coincidente con la viottola di accesso ai terreni), fanno parte del **Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione**

<sup>5</sup> Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 10.03.2014 è stato approvato definitivamente il Secondo Regolamento Urbanistico che è diventato efficace in data 16.04.2014 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n° 15.-



prevalentemente residenziale, regolato dall'art. 71 delle NTA, ed in particolare indicato con **TR.2 Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati**, mentre la restante parte dell'Unità D (cioè la particella 114 e parte della rimanente p.lla 115) è nel Sistema del Verde esistente da tutelare e/o Riqualificare con la campitura V.RP aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani, regolate dall'art. 69 delle NTA., mentre l'altra parte rimanente dell'Unità D (cioè la piccola particella 113) è in area E1 Aree a prevalente funzione agricola.-

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.C. (pubblicate alla pagina internet [http://www.comune.montaione.fi.it/images/stories/Edilizia Urbanistica Ambiente/Piano regolatore generale/Secondo Reg Urbanistico/elaborati cartografici/nta marzo%202014%20APPROVAZIONE.pdf](http://www.comune.montaione.fi.it/images/stories/Edilizia_Urbanistica_Ambiente/Piano_regolatore_generale/Secondo_Reg_Urbanistico/elaborati_cartografici/nta_marzo%202014%20APPROVAZIONE.pdf))

qui di seguito, in nota, si riportano stralci di alcune norme di interesse<sup>6</sup>.-

<sup>6</sup> **Art. 71 – Tessuto insediativo ad assetto recente a destinazione prevalentemente residenziale**  
I tessuti urbani di recente impianto sono morfologicamente consolidati e individuati con apposita sigla alfanumerica e perimetrazione nelle tavole PR -SI. (omissis)

Le perimetrazioni dei tessuti nelle tavole del presente RU possono comprendere aree in condizioni di residualità o marginalità, incluse nel perimetro del centro abitato e spesso ai suoi confini con il territorio aperto. In tal caso, se non diversamente e puntualmente indicato, per eventuali manufatti e corpi di fabbrica legittimamente esistenti in tali porzioni di tessuti, sono ammessi gli interventi e le destinazioni date per i tessuti di appartenenza, anche al fine di riqualificare detti margini o aree incluse. E' escluso dall'applicazione del presente comma, il caso di autorimesse o garage realizzate con titolo abilitativo a servizio di edificio principale sito nel tessuto.

Relativamente alle destinazioni commerciali, in questi tessuti sono ammessi esercizi di vicinato senza che sia necessario il reperimento dei parcheggi di relazione.

Per il cambio di destinazione d'uso deve essere verificato che le opere previste per ottenere la funzionalità delle attività siano compatibili col rispetto delle caratteristiche architettoniche. Inoltre, devono essere conservati i caratteri dei prospetti originali principali posti lungo pubbliche vie o spazi pubblici. (omissis)

**TR.2 Tessuto insediativo ad assetto recente a isolato aperto realizzato per singoli lotti costituito da edifici di tipo mono-bi familiari o quadrifamiliari anche accoppiati**

Destinazioni d'uso residenziali, direzionali



**Categorie di intervento** (le definizioni delle categorie di intervento sono riportate nell'art. 64; di seguito vengono in sintesi specificate le sigle riportate nell'art. 71 – ndr) - **M** (Manutenzione ordinaria); **MS** (Manutenzione straordinaria); **RE** (Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario e con ampliamento della superficie utile interna – in tale categoria sono ammesse ampliamento o costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente, fino ad un massimo di 20 mq. per ogni unità abitativa); **REDA.a** (ampliamento in orizzontale, ad ogni piano, anche tramite lo svuotamento di eventuali vani interclusi, verso spazi liberi pertinenziali, finalizzato alla migliore sistemazione dei medesimi e alla riqualificazione dei fronti tergalì e/o laterali dell'edificio, con la realizzazione di nuovi vani abitabili tramite l'incremento fino al 30% della SUL complessiva (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RUC), a condizione che non si determini l'intasamento degli spazi di resede; che l'eventuale addizione ai piani superiori non determini impedimenti per le eventuali addizioni al piano terra né pregiudichi la salubrità dei vani abitati e degli spazi aperti siti al piano terra; le condizioni d'areazione e soleggiamento delle unità immobiliari esistenti e nuove soddisfino le prescrizioni di legge; l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile); **SOV** (sostituzione edilizia vincolata al non ampliamento – L'intervento consiste in opere di demolizione e successiva ricostruzione, anche in altra collocazione all'interno del lotto, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, comportanti diversa articolazione funzionale e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Esso deve portare all'aumento della qualità specifica dell'edificio, e delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica e dalla sistemazione delle aree di pertinenza).

**Ove siano verificate le condizioni igieniche e in particolare di ventilazione trasversale e senza che ciò comporti nuove unità abitative, è ammessa la destinazione d'uso anche nei piani seminterrati.**

**Art. 69 – Regole per il verde urbano esistente e di progetto**

(omissis) **Il sistema del verde esistente (omissis) • V.RP Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.) – omissis - Verde privato**

Tutte le aree a verde privato devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza. Per edifici o altri manufatti eventualmente esistenti, sono ammessi interventi di M, MS, REV, RE e SOV, anche con demolizioni e accorpamenti. Ove la Sul totale derivante da detti interventi risulti maggiore almeno di 120 mq. è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza. In caso contrario sono ammesse destinazioni di servizio a fabbricati principali ove detti manufatti risultino pertinenziali ai medesimi, oppure destinazioni di servizio alla manutenzione del verde, per orti urbani, di accoglienza e informazione turistica, di ristoro.

**Art. 62 – Aree interne ai centri abitati con destinazione agricola**

All'interno del perimetro dei centri abitati sono comprese delle aree con destinazione agricola, che possono essere utilizzate quali 'orti urbani'. Esse sono identificate nelle tavole grafiche con apposita campitura o con sigla V.RP - Aree verdi per la riqualificazione paesaggistica dei vuoti e dei margini urbani (orti, vigneti, schermature verdi, filari alberati, sistemi di siepi, etc.) (omissis) Esse non sono sottoposte al Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale), della L.R. 3 gennaio



Per una immediata lettura delle tavole grafiche previsionali del Regolamento Urbanistico vigente, per le sole aree di interesse, si rimanda all'Allegato sub A.7.-

Infine, a maggior chiarezza delle previsioni urbanistiche contenute nel R.U.C. relativamente ai beni in esecuzione, si allega il certificato di destinazione urbanistica n. 1833 (cfr. Allegato sub A.11) rilasciato in data 17/11/2017, dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Montaione.-

#### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile in esecuzione è in uso ed è occupato che è ivi residente, e  
dalla fidanzata del figlio (ivi residente  
**nell'appartamento) nata** (cfr. Certificato Contestuale,  
*rilasciato dall'Ufficiale dell'Anagrafe del Comune Montaione tramite p.e.c. dell' 11-12-2017,*

---

2005, n. 1 approvato con DPRG 9/2/07, ma sono regolate dalle seguenti norme.

*E' ammessa la realizzazione di annessi agricoli per il deposito degli attrezzi necessari alla coltivazione e alla manutenzione del verde.*

*Per essi è ammessa una superficie coperta massima di 12 mq. per ogni 1000 mq. di orto ed una superficie coperta massima totale di mq. 30.*

*Essi avranno la copertura a falde e un'altezza al colmo non superiore a m 2,40.*

*Gli annessi saranno realizzati preferibilmente in muratura, con manto di copertura in laterizio e intonaco civile; diversamente dovranno essere conformi alle tipologie che saranno approvate dall'Amministrazione Comunale.*

*Negli annessi è vietato collocare servizi igienici e realizzare opere o infrastrutture che prefigurino un uso residenziale, commerciale, turistico, artigianale.*

*Dovranno comunque essere eseguiti gli studi idraulici e geologici richiesti dagli Abachi della fattibilità contenuti nelle presenti NTA.*

*Il titolo abilitativo richiesto è il permesso di costruire.*



prot. n° ..... riportata in Allegato sub B.3), così come, dall'altra parte, dichiaratomi in occasione del sopralluogo del 09/05/2017.-

Inoltre, per quanto si è potuto accertare anche con l'ausilio del custode nominato e durante lo svolgimento della C.T.U. non risultano agli atti contratti, anche non registrati, gravanti sui beni oggetto di procedimento esecutivo.-

### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per il bene oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai soli titoli di provenienza, con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi del bene in esecuzione individuati come per legge, consuetudine e destinazione e con quanto ad esso va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trova e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.-

In ogni caso, l'acquirente deve essere edotto della circostanza che una porzione di terreno di proprietà, *in particolare la particella 115 nel foglio di mappa 87 del Comune di Montaione*, risulta interessata da una servitù di passo pedonale e carrabile a favore del terreno confinante posto a sud, istituita in sede di acquisto da parte dei precedenti proprietari ..... , la quale, seppur esistente, risultava non essere mai stata esercitata alla data del 30/06/1999, così come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di provenienza qui riportato *sub Allegato A.8.*-



Inoltre, l'acquirente deve essere edotto e si obbliga ad osservare e a fare osservare, anche dai suoi eventuali eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, gli obblighi contenuti nell'atto di provenienza dei beni (*sopra richiamato*).

Infine, per quanto si è potuto accertare, non sussistono, ad oggi, attestazioni di sanzioni amministrative emesse dal Comune di Montaione per omesse denunce relative ad attività edilizia sul bene di che trattasi e che sul detto bene non gravano atti di asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione da parte del Comune stesso.

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Come risulta dalla *Certificazione Notarile* in atti e con esame dei titoli fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, *a carico*

**risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del procedimento che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura <sup>7</sup>:**

**1) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale

<sup>7</sup> Dalla *Certificazione Notarile* in atti è stato rilevato che nel ventennio non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di FONTANELLI LORENZO.



, a favore

, per la quota di 1/1, contro

coniugato in regime di  
separazione dei beni,

(terzo datore),

ciascuno per la quota di ½, grava gli immobili in oggetto, importo  
durata 10 anni;

**2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO** iscritta presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

, atto Notaio

a favore

per

la quota di 1/1, contro

in regime di  
separazione dei beni, ciascuno per la quota di ½, grava gli immobili in oggetto, importo  
totale durata 15 anni;

**3) IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO** iscritta presso l'Agencia delle  
Entrate - Ufficio Provinciale di



atto

a favore

contro

grava gli immobili in oggetto, importo

;

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale

, atto UFFICIALE GIUDIZIARIO di

a favore

contro

grava

gli immobili in oggetto.-

Infine, ad integrazione delle formalità pregiudizievoli sopra evidenziate si riportano nell'*Allegato sub A.13* gli esiti delle ulteriori ispezioni, eseguite dal C.T.U., a far data dal 21/02/2016 e fino alla data 19/12/2017, dalle quali non risulta nessuna ulteriore iscrizione e trascrizione nei confronti del soggetto esecutato, rispetto a quanto già riportato nella Certificazione Notarile in atti.-

Infine, si attesta che dalla consultazione del sito ufficiale

**non risulta che i beni**

**oggetto di procedimento esecutivo siano vincolati ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del d.lgs n. 42/2004 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.-**



Viceversa, tutte le aree e il fabbricato oggetto di esecuzione **risultano ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico** di cui al R.D. 3267/23.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI  
MANUTENZIONE – SPESE CONDOMINIALI**

Oggetto dell'esecuzione è l'intero edificio, con pertinenze e accessori, **senza condominio**, in quanto di proprietà di un unico soggetto esecutato che, seppur sollecitato dal sottoscritto, non ha saputo fornire indicativamente un importo annuo per le spese fisse di gestione o di manutenzione del bene. In ogni caso dato il buono stato di conservazione del fabbricato e lo stato ottimo di mantenimento del terreno, si può attestare, che presumibilmente, a breve, non dovrebbero esserci spese straordinarie per la loro manutenzione. Spese ordinarie annue sono, viceversa, da prevedere con riferimento alla consistenza del bene (distinta in tre unità) e per la manutenzione stagionale del verde, che in questa sede non si indicano in quanto non disponibili e perché, inoltre, molto discrezionali legati alla natura delle manutenzioni che eventualmente si decidessero di eseguire sul bene.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23 dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-



legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), si specifica quanto segue:

- o agli effetti dell'articolo 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che le unità immobiliari costituenti i **piani terra e primo**, qui denominate **Unità B** e **C**, sono state edificate in virtù della

on istanza presentata in data

, per la costruzione di un fabbricato industriale per confezioni, costituito da un laboratorio al piano terra e uffici e magazzino al piano primo, sito in Via San Vivaldo;

- o **in seguito, sempre per le stesse Unità B e C, per modifiche interne ed esterne (modifica della copertura da "terrazza" a "padiglione e realizzazione di terrazzo sul prospetto principale) è stata rilasciata dal Sindaco pro tempore la**  
con istanza presentata nella  
medesima data, a variante della sopracitata Licenza n. 26<sup>8</sup>.

Le **Unità B e C** sono state poi dichiarate abitabili con Permesso d'uso e di Abitabilità n. 44 in data 21/12/1970 rilasciato dal Sindaco pro tempore del Comune di Montaione; tale permesso, per quanto riportato nell'atto, ha interessato il piano terreno ad uso laboratorio e il piano primo ad uso civile abitazione (sic!).-

- o Successivamente, ai sensi della L. 47/1985 e s.m.i., è stata presentata domanda di  
, per la  
costruzione di un locale ad uso deposito e rimessa al piano seminterrato del

<sup>8</sup> La sezione riportata sulle tavole progettuali evidenzia che il vano scale a comune aveva uno sbarco anche all'attuale piano seminterrato.-



fabbricato, non previsto nel progetto originario (*qui indicata come Unità A*), a seguito della quale è stata rilasciata dal Sindaco pro tempore

a seguito del giusto pagamento dell'oblazione e dei relativi oneri (*cfr. Allegato A.9*). A tal riguardo è stata presentata domanda di *Certificato di agibilità* per i locali al piano seminterrato in data \_\_\_\_\_, oltre ad essere state presentate al Catasto Fabbricati tutte le planimetrie relative alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato, identificate al

).-

- o È stata poi trasmessa, ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, al Sindaco *pro tempore* di Montaione, per modifiche interne riguardanti la realizzazione di un vano con porta tagliafuoco nel laboratorio al piano terra (*Unità B*), la prescritta relazione asseverata in \_\_\_\_\_.-

- o Sempre a riguardo dell'*Unità B* al piano terra, è stata richiesta autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a civile abitazione e modifiche interne ed esterne con

\_\_\_\_\_, a seguito della quale è stata rilasciata, dal Responsabile pro tempore del servizio uso ed assetto del territorio del Comune di Montaione,

. Per

modifiche interne ed esterne rispetto al progetto concessionato, è stata poi



presentata

a variante della , la quale ha riguardato modifiche della disposizione interna degli ambienti interni e della terrazza tergale dell'Unità B (cfr. Allegato A.9.2)

\*\* Gli elaborati allegati alla , fatto salvo quando si dirà di seguito, rappresentano sostanzialmente la configurazione attuale dell'Unità B al piano terra, con la presenza di due aperture sul fronte tergale nel locale ad uso cucina, le quali risultano inesistenti alla data del sopralluogo; inoltre nelle tavole grafiche è riportata l'attuale sistemazione del resede a comune al piano terra, seppur con un erroneo andamento del filo stradale.-

- Per quanto riguarda l'Unità A e l'Unità C, è stata trasmessa per modifiche interne, ai sensi dell'art. 26 L. 47/85, al Sindaco *pro tempore* di Montaione, la , successivamente trasformata in Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria rilasciata (cfr. Allegato A.9.1).

\*\* Gli elaborati allegati alla , fatto salvo quando si dirà di seguito, rappresentano sostanzialmente la configurazione attuale della Unità A al piano seminterrato e dell'Unità C al piano primo, con la traslazione di alcuni tramezzi che hanno modificato la consistenza dimensionale di alcuni vani.

Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - non è emersa, altresì, nessuna documentazione ulteriore riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e non



sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dallo stesso Comune per omesse denunce relative ad attività edilizia.-

- Tuttavia, allo stato attuale il cespite in esecuzione non può ritenersi pienamente conforme alla normativa edilizia del Comune di Montaione. Come anticipato in risposta al *Quesito 1*, sia il fabbricato, con le relative aree di pertinenza, sia il terreno a valle del fabbricato presentano delle difformità: alcune sanabili con l'istituto dell'*Accertamento di Conformità*, altre da demolire e non sanabili in quanto costruite senza nessun titolo abilitativo, fatta salva l'applicazione di norme per il recupero di volumetrie esistenti. *Per una rapida visualizzazione delle difformità riscontrate, rispetto ai titoli edilizi sopra citati e che hanno riguardato le modifiche interne ed esterne al fabbricato, si rimanda all'Allegato A.10.1; mentre per le opere costruite senza nessun titolo abilitativo all'esterno del fabbricato o sul terreno a valle dello stesso, di cui all'Unità D, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A.1.1.-*

Saranno, pertanto, da sottoporre al procedimento di richiesta di Attestazione di Conformità in sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2014<sup>9</sup> e successive modifiche ed integrazioni o/e ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno, n. 380, in accordo evidentemente con tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti nel Comune di Montaione, fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili, **in particolare le seguenti opere autorizzate ma non conformi:**

<sup>9</sup> L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, o in assenza di Scia o in difformità da essa. Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso **permesso in sanatoria** (interventi soggetti a permesso di costruire) che **attestazione di conformità in sanatoria** (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "*doppia conformità*").



1. *le rappresentazioni grafiche di tutte le planimetrie relative alle Unità A, B e C, contenute nei vari titoli abilitativi in quanto difformi rispetto allo stato di fatto rilevato; ciò anche in considerazione della diversa dimensione complessiva dell'edificio accertato attraverso rilievo celerimetrico esterno e rilievo interno che hanno definito una diversa configurazione planivolumetrica dell'intero edificio (tanto da dover presentare nuovo tipo mappale – come altrove relazionato) e conseguentemente delle singole unità costituenti il fabbricato, così come si può facilmente evincere dalle planimetrie di confronto tra stato di fatto rilevato e stato autorizzato delle Unità immobiliari riportate sub Allegato 10.1. Ciò comporterà inoltre la rappresentazione corretta di tutte le aperture esterne (nello stato di fatto realizzate diversamente o in alcuni casi traslate rispetto allo stato autorizzato);*
2. *la regolarizzazione delle due aperture sul prospetto tergale nel locale ad uso cucina, dell'Unità B al piano terra, le quali risultano inesistenti alla data del sopralluogo ma presenti negli elaborati allegati alla \_\_\_\_\_ ;*
3. *la regolarizzazione del resede a comune al piano terra, prospiciente l'Unità B a confine con la via di San Vivaldo: nelle tavole grafiche è riportata l'attuale sistemazione del resede ma essa è rappresentata erroneamente per quanto attiene l'andamento del filo stradale, l'andamento della recinzione e il posizionamento e le dimensioni dei pilastrini dei cancelli di accesso pedonale;*
4. *la regolarizzazione delle rappresentazioni grafiche degli ambienti interni soprattutto delle Unità A, al piano seminterrato, e C, al piano primo, e*



parzialmente dell'Unità B, a seguito delle modifiche e delle traslazioni di alcuni tramezzi interni rilevati allo stato di fatto rispetto allo stato autorizzato;

5. il resede tergale su terrapieno a valle del fabbricato compresa la scala per l'accesso alla viottola che conduce al terreno di cui all'Unità D, completamente pavimentato in cotto e recintato da ringhiera sul cordolo esterno, complessivamente di circa mq 74,50. Tale area pur essendo stata rappresentata grossolanamente e parzialmente nei suoi contorni, nei vari atti abilitativi come resede a comune, non trova riscontro con l'attuale sistemazione (per la visualizzazione del resede e delle scale esterne allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – dalla foto 9-f alla 11-f, mentre per la rappresentazione grafica cfr. l'Allegato A.10);
6. la tettoia, costruita in policarbonato sul prospetto tergale, a protezione del balcone sottostante il cui accesso avviene dall'ambiente cucina dell'Unità B, al piano terra (per la visualizzazione della tettoia in oggetto allo stato di fatto cfr. Allegato A.1. – le foto 47 e 48).-

Inoltre il piano seminterrato, di cui all'Unità A, e i terreni di cui all'Unità D, sono interessati da alcune opere che, da un riscontro con la documentazione comunale, risulterebbero prive di qualunque atto abilitativo comunque denominato, ma tendenzialmente rientranti nel procedimento di permesso in sanatoria. Nello specifico:



7. *il muro di contenimento, che si sviluppa per tutta l'altezza del piano seminterrato, costruito a confine con altre proprietà (e precisamente a confine con le particelle 99 e 118 del foglio 87), sul lato nord-est del fabbricato.-*
8. *il volume costruito fra il fabbricato e il muro di confine di cui al punto 7. che precede, al quale si accede dal vano scale a comune, con superficie interna pari a circa 3,50 x 2,90 m e altezza di 2,25 m rilevati, e con superficie coperta complessiva di circa 17,85 mq, considerando anche la tettoia in aggetto prospiciente l'entrata (per la visualizzazione del vano abusivo e la tettoia in aggetto allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – dalla foto 7-e alla 9-e, mentre per la rappresentazione grafica cfr. l'Allegato A.10);*
9. *i due muri di contenimento affiancati tra loro a "L", rivestiti esternamente con pietra faccia vista come strutture di contenimento dei terreni e assetto morfologico, costruiti a nord/est sui terreni rappresentati dalle particelle 114 e 115 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta dei manufatti così come si presentano allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – Sommario Localizzazione di manufatti non autorizzati insistenti sulla proprietà - foto 5-c,d);*
10. *i muretti laterali del percorso interno ai terreni, che dalla viottola di accesso ai terreni conduce nei pressi dei manufatti (a) e (b) già descritti in precedenza, e gli ulteriori piccoli lavori e opere di assetto morfologico effettuati sui terreni, atti al loro godimento a giardino.-*

**Inoltre sul resede a valle prospiciente l'Unità A, e sul terreno, di cui all'Unità D, insistono vari manufatti e tettoie provvisori anch'essi privi di qualunque titolo**



abilitativo da demolire in quanto non rientranti nell'istituto dell'accertamento di conformità in sanatoria, ovviamente fatta salva, previa demolizione dei manufatti esistenti, la possibilità di richiedere al Comune, tramite opportune pratiche edilizie previste dal Regolamento Edilizio, l'applicazione dell'articolo 71 per il fabbricato esistente, e nello specifico, per le opere sotto elencate, dell'applicazione degli articoli 62 e 69 del R.U.C., come ampiamente esposto al *paragrafo 4.5* che precede, che, per l'appunto prevedono la realizzazione di annessi agricoli per il deposito degli attrezzi necessari alla coltivazione e alla manutenzione del verde. **Ciò posto, le opere e manufatti da demolire sono:**

11. *il piccolo manufatto provvisorio e precario collocato sul resede tergal e a comune attualmente usato per il ricovero di cani della superficie coperta totale di circa mq 5,00 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (g) così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – foto 12-g);*
12. *il manufatto costruito e coperto con pannelli di lamiera ondulata e, in parte, con policarbonato, con superficie coperta complessiva, compresa la piccola tettoia di deposito in aggiunta al manufatto principale, di circa 52,00 mq, localizzata sul terreno al margine ovest della particella 114 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (a) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – Sommatoria Localizzazione di manufatti non autorizzati insistenti sulla proprietà - dalla foto da 1-a alla foto a 3-a,b);*



13. la piccola tettoia coperta con policarbonato e chiusa su quattro lati da rete fitta a maglia quadrata e con superficie coperta complessiva di circa 6,80 mq, localizzata al centro del terreno rappresentato dalla particella 114 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (b) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – Sommaria Localizzazione di manufatti non autorizzati insistenti sulla proprietà - dalla foto da 3-a,b alla 4-,b);
14. la piccola tettoia coperta con pannelli di lamiera ondulata e con superficie coperta complessiva di circa 5,30 mq, localizzata a nord/est del terreno rappresentato dalla particella 114 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (c) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – Sommaria Localizzazione di manufatti non autorizzati insistenti sulla proprietà - foto 5-c,d);
15. il manufatto precario coperto con pannelli rigidi e chiuso su quattro lati da rete metallica in acciaio, attualmente usato come stallo per cani, con superficie coperta di circa 11,50 mq, localizzato a nord/ovest sul confine del terreno rappresentato dalle particelle 114 e 115 del foglio 87 (per la visualizzazione fotografica e la collocazione in pianta del manufatto (d) rilevato così come si presenta allo stato di fatto cfr. la tavola sub Allegato A.1.1 – Sommaria Localizzazione di manufatti non autorizzati insistenti sulla proprietà - foto 5-c,d).-



L'acquirente dovrà farsi carico degli oneri relativi alla richiesta di **Attestazione e/o Permesso di Conformità in sanatoria e di quelle relative alla demolizione delle opere abusive non sanabili, spese tutte che andranno detratte al valore di mercato del bene.-**

Sulla richiesta di Conformità in sanatoria il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa di una somma determinata variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00, e se del caso con l'ulteriore richiesta degli oneri, in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre a diritti e oneri di segreteria e oltre alle prestazioni tecniche professionali necessarie. Pertanto le spese e sanzioni complessivamente considerate, per la sanatoria e per la demolizione dei manufatti non sanabili, sono quantificabili, presumibilmente ed in via cautelativa, secondo la tabella che segue:

CALCOLO SOMMARIO DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL CESPITE IN ESECUZIONE					
Opere e manufatti (come sopra descritti)	Sanzioni e Oneri amministrativi (ove applicabili)		Oneri professionali		Totale parziale
autorizzati ma non conformi di cui ai punti dal n. 1 al n. 6	€	5.164,00	€	3.500,00	€ 8.664,00
privi di qualunque atto abilitativo comunque denominato, ma tendenzialmente rientranti nel procedimento di permesso di conformità in sanatoria, di cui ai punti dal n. 7 al n. 10	€	12.500,00	€	3.500,00	€ 16.000,00
privi di qualunque titolo abilitativo comunque denominato e da demolire (in quanto non rientranti nell'istituto dell'accertamento di conformità in sanatoria)					



CALCOLO SOMMARIO DELLE SPESE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL CESPITE IN ESECUZIONE					
Opere e manufatti (come sopra descritti)	Sanzioni e Oneri amministrativi (ove applicabili)		Oneri professionali		Totale parziale
di cui ai punti dal n. 11 al n. 15 (per la demolizione)	€	5.000,00	€	---	€ 5.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>					€ 29.664,00

In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni.-

Pertanto, lo **stato legittimato** delle unità immobiliari è relativo agli atti amministrativi comunali sopra citati, con le difformità sopra rilevate, nei confronti dei quali **non si attesta la piena conformità edilizia e urbanistica**, mentre per quella catastale si rimanda a quanto precedentemente esposto.-

Infine, dagli accertamenti compiuti presso gli Uffici del Comune di Montaione, si è accertato che le unità immobiliari sono prive di *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)*, ma si specifica che, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica"<sup>10</sup> del Consiglio del Notariato, l'obbligo di allegare all'atto di trasferimento del bene tale attestato (A.P.E.) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.-

<sup>10</sup> Alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9.-



## IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – VALORE DI MERCATO DEI BENI

### IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per la determinazione del valore del bene in esecuzione, il sottoscritto ha adottato il criterio correntemente in uso di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale (**metodo comparativo**), con l'applicazione successiva, in termini incrementali e decrementali, di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, in particolare per le unità adibite a civile abitazione. In una fase preliminare, sulla base di una sufficientemente estesa indagine di mercato, è stato ricercato il **valore unitario zonale** attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito statisticamente "**medio ideale**". Per la determinazione del quale ci si è basati, preliminarmente, **su consultazioni di atti reali di compravendite (comparables)** avvenute nel Comune di riferimento, nel periodo 2016 / 2017. In effetti, però, stante la particolare localizzazione del bene e la poca disponibilità di immobili compravenduti di recente nella frazione di riferimento o nelle immediate vicinanze, non è stato possibile rintracciare atti di compravendita specifici in zona (o se presenti sono riferibili a beni localizzati in zone e con caratteristiche totalmente diverse). La scelta allora è stata quella di selezionare, nello *stock* disponibile, oggetti minimamente paragonabili in termini di consistenza e rendita ma localizzati nel centro cittadino ed eseguendo successivamente opportune considerazioni con riferimento ai beni indagati (*gli atti di compravendite reali considerati, espunti dei dati sensibili ma con la localizzazione in mappa dei beni indagati, sono riportati sub Allegato A.12*).-

Successivamente, stante la particolare collocazione dell'immobile e la natura del bene



l'indagine si è dovuta, di necessità, focalizzare anche su consultazioni e interrogazioni di agenzie immobiliari operanti nella zona e sulle offerte di vendita tramite portali telematici, tenendo conto dei valori richiesti sul mercato, per oggetti localizzati nella zona di analisi dei comparabili, al fine di individuare il delta esistente tra le richieste del mercato in libere contrattazioni per oggetti liberi e valori effettivi di vendita.-

Poi l'analisi ha preso in considerazione anche i valori (*nei massimi e minimi*) riportati nelle principali banche dati nazionali al fine di un riscontro sulle considerazioni svolte.

Infine, l'analisi dei prezzi è stata affrontata analizzando l'andamento del mercato relativo alle vendite forzate prendendo come riferimento la serie storica delle aggiudicazioni immobiliari tramite il portale nazionale di aste legali.-

Da ultimo, sono stati definiti una serie di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile. Tali parametri, a mezzo di coefficienti numerici, dopo aver comparato l'immobile assunto in termini medi con quello oggetto della stima, sono stati incrementati o decrementati (*cioè rapportati all'effettivo stato in cui si presenta l'immobile, con esplicito rimando a quanto analiticamente esposto nei paragrafi di questa relazione e con particolare richiamo a quanto esposto nel Paragrafo n. 4*), in modo da costruire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo. Successivamente, moltiplicando tutti i coefficienti utilizzati così definiti, si è ottenuto il "*coefficiente globale di riferimento*" che è stato a sua volta moltiplicato per il "*valore unitario*" precedentemente calcolato.-

Il dato di tale procedimento risultante ha restituito, per il bene considerato, il più probabile valore di mercato (*cioè quel valore che in una libera contrattazione tra più operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta*),



risultando in tal modo fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.<sup>11-</sup>

#### 10.1) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

Premesso quanto detto al punto precedente, l'indagine di mercato svolta, attraverso la comparazione del prezzo di compravendite reali (*comparables*) di **oggetti localizzati nel centro cittadino**, rispetto alla localizzazione di maggior pregio dell'oggetto di stima, nei pressi di Viale Vincenzo da Filicaia, per oggetti in categoria A/3 (*quindi in categoria inferiore a quella attribuita al bene in esecuzione*) nella zona censuaria OMI B1 Centrale/Capoluogo (*e quindi diversa da quella di collocazione degli immobili*), con pezzatura media di 80-90 mq, aventi condizioni definibili assolutamente "medie" ma con caratteristiche sicuramente inferiori (*in termini di localizzazione, rifiniture, manutenzione e accessori*) rispetto al bene in esecuzione, ha consentito al sottoscritto di identificare i **prezzi di vendita dei comparabili in tale zona**, variabili tra 750,00 €/mq e 1.207,00 €/mq, con valore medio unitario pari quindi a circa 980,00 €/mq.-

Viceversa l'indagine di mercato svolta, tramite ricerche presso agenzie immobiliari locali e operatori *on-line* (tra gli altri cfr. <https://www.italianaimmobiliare.it>, [www.casa.it](http://www.casa.it), <https://www.tecnocasa.it/> ecc. ) e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche, relativamente ad operazioni di offerte di vendita di appartamenti situati nel Comune di Montaione, aventi condizioni definibili assolutamente "medie", ha consentito al sottoscritto di identificare il **valore unitario di richiesta sul mercato immobiliare che si**

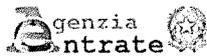
---

<sup>11</sup> Il valore venale del bene è stato determinato considerandolo di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte. -



presenta molto variabile sia in funzione della diversa localizzazione degli immobili sull'esteso territorio comunale, sia inoltre per le loro intrinseche caratteristiche architettoniche e/o storiche e/o funzionali ecc., (eliminate le ali delle offerte nei minimi e nei massimi) restituisce valori che oscillano tra i 1.000,00 €/mq e raggiunge anche i 1.880,00 €/mq - ma con margini di trattativa molto, ma molto, ampie – con restituzione del valore medio unitario pari all'incirca a 1.440,00 €/mq.-

Mentre l'interrogazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate, relativa al primo semestre 2017 e per la Fascia/Zona: Extraurbana /Resto del Territorio, codice di zona R1, restituisce i valori sotto riportati:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

Provincia: FIRENZE

Comune: MONTAIONE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice zona: R1

Microzona: 0

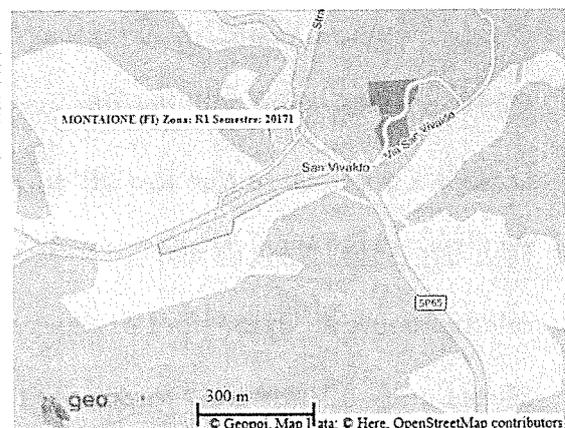
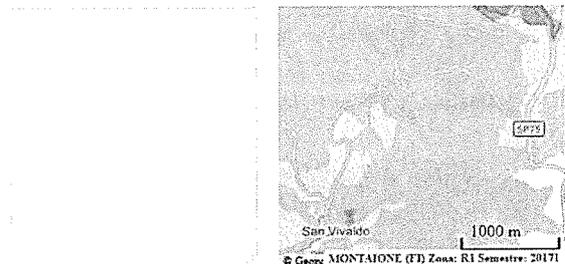
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1950	L	4,9	7,3	N
Ville e Villini	Normale	1900	2850	L	6,3	9,4	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



che registra, in sintesi, quanto accennato precedentemente, ovvero sia un'ampia forbice esistente nell'attribuzione del valore tra il minimo pari a 1.300,00 €/mq e quello massimo pari a 1.950,00 €/mq per Abitazioni Civili, e con stato conservativo normale, e con



media tra i due valori pari a 1.625,00 €/mq.-

Viceversa, le quotazioni riportate dal Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) per abitazioni di tipo civile in buone condizioni riporta il prezzo medio di vendita nella stessa zona pari a circa 1.100,00 €/mq.-

Mentre la serie storica negli ultimi anni dei prezzi di aggiudicazione relativo alle vendite forzate, sul portale <https://www.astalegale.net/Immobili/Search>, restituisce un prezzo di aggiudicazione medio, in asta, pari all'incirca ad 1.000,00 €/mq ma per oggetti molto differenziati e difficilmente paragonabili a quello oggetto di stima.-

Pertanto, tenendo presente quanto su esposto il sottoscritto è giunto alla conclusione che il **valore unitario medio** per le unità a civile abitazione possa essere considerato, in via cautelativa, **pari a 1.200,00 €/mq**. Attribuendo il valore **650,00 €/mq** per l'unità destinata a magazzino e locali accessori stante anche il suo attuale uso. Mentre per il terreno si attribuisce un valore **pari a 10,00 €/mq** non certamente legato alla sua funzione agricola, praticamente inesistente, ma quello di corredo, di completamento e pertinenza, nei fatti, del fabbricato.-

## 10.2) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Come descritto precedentemente, il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso l'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (*cf. Paragrafo 4*) del bene oggetto di valutazione. Il **coefficiente pari a 1** è sempre riferito a **caratteristiche medie**, mentre i singoli coefficienti sono così definiti:



- Il **coefficiente ambientale Ka** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);
- Il **coefficiente zonale Kz** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- Il **coefficiente dello stato di manutenzione Ksm** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazioni le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;
- Il **coefficiente di piano KI** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- Il **coefficiente di funzionalità Kf** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- Il **coefficiente estetico-architettonico Kea** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;
- Il **coefficiente di panoramicità Kp** (*variabile da 0,9 a 1,1*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

Per il bene in esecuzione, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,2
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	0,9



Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	1,0
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	1,1
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	1,1
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	0,9
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,1
Ktc	Coefficiente totale di comparazione		1,29

Il coefficiente totale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:

$$Ktc \text{ (coefficiente totale di comparazione)} = 1,2 \times 0,9 \times 1,0 \times 1,1 \times 1,1 \times 0,9 \times 1,1 = 1,29$$

### 10.3.b) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ B

Il **valore unitario medio** di riferimento per l'unità immobiliare "B" a civile abitazione, come sopra esposto, è pari a **1.200,00 €/mq.** -

La **superficie commerciale dell'Unità B** è pari a **105,50 mq.**-

Pertanto, applicando il *coefficiente totale di comparazione Ktc* ottenuto al valore unitario "medio" precedentemente calcolato e moltiplicandolo per la superficie commerciale lorda si ottiene il **più probabile valore di mercato all'attualità** del bene, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, considerato di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte e libero sul mercato immobiliare:

$$\text{Valore di mercato UNITA' B} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 1,29 \text{ Ktc} \times 105,50 \text{ mq} = \text{€ } 163.314,00$$

arrotondato a **€ 163.500,00**<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Tale valore è stato ritenuto coerente con i valori medi unitari attualmente applicati sul mercato immobiliare locale, per il bene così come si presenta allo stato di fatto.



**10.3.c) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ C**

Il **valore unitario medio** di riferimento per l'unità immobiliare "C" a civile abitazione, come sopra esposto, è **pari a 1.200,00 €/mq.** -

La **superficie commerciale dell'Unità C** pari a **114,50 mq.**-

Pertanto, applicando lo stesso procedimento di cui al paragrafo sopra riportato, avremo:

$$\text{Valore di mercato UNITA' C} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 1,29 \text{ Ktc} \times 114,50 \text{ mq} = \text{€ 177.246,00}$$

arrotondato a **€ 177.000,00**

**10.3.a) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ A**

Il **valore unitario medio** di riferimento per l'unità immobiliare "A" a magazzino e locali accessori, come sopra esposto, è **pari a 650,00 €/mq.** -

La **superficie commerciale dell'Unità A** è pari a **96,00 mq.**-

Pertanto, applicando lo stesso procedimento di cui al paragrafo sopra riportato, avremo:

$$\text{Valore di mercato UNITA' C} = 650,00 \text{ €/mq} \times 1,29 \text{ Ktc} \times 96,00 \text{ mq} = \text{€ 80.500,00}$$

**10.3.d) STIMA E VALORE DI MERCATO – UNITÀ D**

Il **valore unitario medio** di riferimento per il terreno, così come definito nell'unità "D", come sopra esposto, è **pari a 10,00 €/mq.** -

La **superficie commerciale dell'Unità D** è pari a **1.080,00 mq.**-

Operando, avremo:

$$\text{Valore di mercato D} = 10,00 \text{ €/mq} \times 1.080,00 \text{ mq} = \text{€ 10.800,00 arrotondato a € 11.000,00}$$



#### 10.4) STIMA E VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE

Definito in tal modo i valori attribuiti alle singole Unità, come esposte in precedenza, il valore di mercato dell'intero cespite sarà uguale alla somma dei singoli valori calcolati:

$$(\text{€ } 163.500,00 + \text{€ } 177.000,00 + \text{€ } 80.500,00 + \text{€ } 11.000,00) = 432.000,00$$

**VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE = € 432.000,00<sup>13</sup>.-**

#### IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – PREZZO BASE D'ASTA

Tenuto conto delle differenze tra trasferimenti in libero mercato e trasferimenti in regime di esecuzione immobiliare, da tempi di pagamento più rapidi, dal deposito per partecipare all'asta, dall'assenza della garanzia ex art. 2922 c.c., ed in genere dalla maggiore rigidità di tutta la procedura di trasferimento; ma anche, dall'altra parte, la possibilità, con la nuova procedura delle esecuzioni, che il bene possa essere visitato prima della vendita all'asta e inoltre che **il bene in esecuzione può essere considerato libero**, si ritiene congruo, per la determinazione del prezzo a base d'asta, di dovere applicare al valore di mercato una detrazione pari al 5%, ottenendo il seguente prezzo a base d'asta:

#### Lotto Unico – PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE = € 432.000,00.-

- *Riduzione del 5 % (come sopra specificato)* = - € 21.600,00.-

<sup>13</sup> Tale valore è stato ritenuto coerente con i valori medi unitari attualmente applicati sul mercato immobiliare locale, per il bene così come si presenta allo stato di fatto.



- Detrazione per oneri a carico dell'acquirente (cfr. Paragrafo 9) = € 29.664,00

Operando: € 432.000,00 – (€ 21.600,00 + € 29.664,00) = Prezzo a base d'asta

(arrotondato): € 381.000,00.-

**RIEPILOGO PER IL LOTTO UNICO:**

VALORE DI MERCATO = € 432.000,00.-

**PREZZO A BASE D'ASTA = € 381.000,00.-**

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

Per il bene di che trattasi, poiché l'esecutata è persona fisica, la vendita non è soggetta ad I.V.A., salvo diversa disposizione normativa in essere al momento della vendita<sup>14</sup>.

Il D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale") hanno introdotto alcune modifiche fiscali rilevanti sul trasferimento degli immobili che sono entrati in vigore dal primo gennaio 2014.-

Tali modifiche fiscali, pertanto, saranno da prendersi a riferimento per il trasferimento del bene.-

<sup>14</sup> Se del caso, e nella eventualità che l'acquirente fosse persona fisica, così come è l'esecutata, non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali avente ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, potrà eventualmente essere richiesto, se più conveniente, che ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n° 266 (Legge finanziaria 2006 e successive modifiche ed integrazioni), la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute a seguito della vendita, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4, 5 e 5 bis del D.P.R. 131/1986, indipendentemente dal prezzo finale di vendita all'asta.-



A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili introdotte dalla nuova legislazione che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento del bene:

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014
<b>Privato</b> (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
<b>Soggetto IVA</b> (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(\*) Importo minimo pari a 1.000 €

(\*\*) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile

Infine, di seguito vengono distinti i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più alta, precisando che la suddivisione viene effettuata sul prezzo a base d'asta come determinato al superiore *Paragrafo 11*. Pertanto, tali valori andranno aggiornati a seguito dell'effettivo prezzo di aggiudicazione dei beni, esperita l'asta. Tenendo a mente quanto detto, avremo:

- il prezzo a base d'asta risulta complessivamente pari a € 381.000,00 (euro trecentottantunomila virgola zero zero), di cui:
  - € 371.299,00 (euro trecentosettantunomiladuecentonovantanove virgola zero zero) da riferire ai fabbricati;
  - € 9.701,00 (euro novemilasettecentosettantuno virgola zero zero) da riferire ai terreni.-



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 12 – APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO**

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene, come descritto in precedenza, così come, dall'altra parte, individuato nell'atto del pignoramento immobiliare, si ritiene che esso possa essere decisamente appetibile sul mercato immobiliare, stante anche la localizzazione e il buono stato generale di conservazione. **Inoltre non essendoci quote di bene indiviso da considerare, non vi è nulla da segnalare.-**

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 13 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI**

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto il bene in esecuzione è un *Lotto Unico da ritenersi libero*, rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tabella* di sintesi (Cfr. *Allegato sub A.14*) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 381.000,00.-=====

---

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.<sup>ma</sup> per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, lì 3 gennaio 2018

Con osservanza

**Il C.T.U.**

(Dott. Arch. Donato SABIA)

---



## ALLEGATI

### Elenco Allegati:

#### A – Documentazione essenziale

- A.1) Rilievo fotografico esterno ed interno dei beni – Unità A, B, C;
  - A.1.1) Sommaria localizzazione di manufatti non autorizzati insistenti sulla proprietà;
- A.2) Copia planimetrie catastali dei beni – Unità A, B, C;
- A.3) Copia estratto di mappa Foglio 87 del Comune di Montaione;
- A.4) Copia Visura storica per immobile Comune di Montaione – Fabbricati;
  - A.4.1) Copia Visura storica per immobile Comune di Montaione – Fabbricati, b.c.n.c.;
  - A.4.2) Copia Visura storica per immobile Comune di Montaione – Terreni;
- A.5) Elenco subalterni Fg. 87, p.lla 85;
- A.6) Elaborato planimetrico Fg. 87, p.lla 85;
- A.7) Estratto planimetrico R.U.C. - Comune di Montaione;
- A.8) Atto di Provenienza 1999;
- A.9) Sanatoria 31\_1985;
  - A.9.1) Autorizzazione Edilizia 1999;
  - A.9.2) D.I.A. 2000;
- A.10) Planimetrie di rilievo e superfici – Unità A, B, C;
  - A.10.1) Planimetrie di confronto stato di fatto / stato autorizzato – Unità A, B, C;
- A.11) Certificato di Destinazione Urbanistica n° 1833 del 17/12/2017;
- A.12) Comparabili;
- A.13) Nuova Ispezione Ipocatastale al 20/12/2017;
- A.14) Tabella riepilogativa.

#### B – Altri Allegati

- B.1) N° 1 Prova di consegna della raccomandata alla debitrice esecutata contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali e il foglio notizie per la parte esecutata predisposta dal G.E.;
- B.2) Verbale di sopralluogo del 09/05/2017;
- B.3) Risultanze Anagrafiche;
- B.4) Attestazione dell'invio di copia della presente Relazione ed allegati al creditore procedente tramite posta elettronica certificata ed alla debitrice esecutata tramite posta raccomandata a/r.

\* Si consegna in Cancelleria: un CD contenente, oltre alla presente e relativi allegati, una Copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy .

\*\* Per dar seguito al Processo Civile Telematico copia della presente e dei relativi allegati firmati digitalmente sono stati depositati tramite punto di accesso telematico.

Scandicci – Firenze, lì 3 gennaio 2018

II C.T.U.  
(Dott. Arch. Donato SABIA)



