

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO GENERALE ESECUZIONE N. **259/2023**

**G.E. DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA**

Creditore procedente: **Rosalibri s.r.l.**

Esecutato **XXXXXXXXXX**

**Avv. XXXXXXXXXXXX quale Curatore dell'eredità giacente**

Prossima udienza 03/10/2024

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. Matteo Pieri nato a Firenze il 27/03/1982, C.F. PRI MTT 82C27 D612X, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 5077/15 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con n. 8783, con studio in San Casciano in Val di Pesa, frazione Cerbaia, Via Volterrana n. 67, tel. e fax 055 825171 cel. 333 1491047, e-mail [pieri.matteo@gmail.com](mailto:pieri.matteo@gmail.com), PEC [matteo.pieri@geopec.it](mailto:matteo.pieri@geopec.it), è stato nominato C.T.U. nell'udienza del 28/02/2024, notificato alla PEC in data 29/02/2024, con trasmissione giuramento e accettazione incarico di esperto nella procedura in oggetto trasmessa il 02/03/2024, gli sono stati posti i seguenti quesiti:

1. **identificare** il/i bene/i 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 confoni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e 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'intestatario 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'accatamento 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;
- 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.....);
  - 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;
  - fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (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 dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
  - provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se **gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 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** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le**



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

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.
12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**  
in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**
  - il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
  - se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;



9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;
13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

## RELAZIONE DEL CTU

Visti gli allegati alla Causa, effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente perizia in data 11/04/2024 e 09/05/2024, eseguite le indagini del caso, il sottoscritto in base ai quesiti che sono stati posti ha redatto la presente relazione.

### QUESITO 1

**Identificare** il/i bene/i 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 e 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'intestatario 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;*

- **Bene oggetto di pignoramento**

Appezamento di terreno di forma irregolare per lo più boschivo e con notevole pendenza all'interno del quale sono ubicati vari manufatti con destinazione magazzino artigianale, tettoie, recinti e ricoveri per animali da cortile, tutti su un unico livello, posti in Comune di San Casciano in Val di Pesa, in prossimità della frazione Romola e della località Molino di Sugana, ed avente accesso mediante cancello direttamente dalla Strada Provinciale n. 4 Volterrana senza numero civico e privo di passo carrabile. La maggior parte dei manufatti sono realizzati con materiali precari (strutture di ferro con lamiere, pannelli e tamponamenti in legno) e solo in minima parte in muratura.

- **Confini**

Strada Provinciale 4 Volterrana, XXXXXXXXXXXXX, Borro dei Casalini (con confianti XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX), s.s.a. e/o più esatti confini.

- **Identificazione Catastale**

All'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di Firenze, Catasto Terreni del Comune di San Casciano in Val di Pesa i beni oggetto di pignoramento risultano correttamente intestati al sig. XXXXXX C.F. XXXXXX per la quota di 4/6, XXXXXX C.F. XXXXXX per la quota di 1/6 e XXXXXX C.F. XXXXXX per la quota di 1/6 e sono così individuate:

- Foglio di mappa n. **1** p.lla **347**, qualità **seminativo arborato** classe **4** consistenza **1.390 m<sup>2</sup>**, **reddito dominicale € 2,87**, **reddito agrario € 1,44**, dati identificativi e di classamento attribuiti a seguito di variazione d'ufficio del 31/07/1976 in atti dal 31/12/1976 (n. 376) (Tipo di frazionamento n. 52 del 1975);
- Foglio di mappa n. **1** p.lla **110**, qualità **bosco alto** classe **4** consistenza **7.250 m<sup>2</sup>**, **reddito dominicale € 1,12**, **reddito agrario € 1,12**, dati identificativi e di classamento attribuiti a seguito di Tipo Mappale T13-9 n° 67719 presentato il 28/02/1992 ed indicato in visura catastale del 04/03/1998 in atti dal 15/10/1998 (n. 67719.543/1992); per la storia catastale si precisa che con tale Tipo Mappale sono stati introdotti in mappa, e di conseguenza variata la superficie, i manufatti che sono stati oggetto della domanda di Condonò Edilizio meglio indicata in appresso, senza modificarne gli identificativi che vennero attribuiti alla p.lla sin dall'impianto catastale con superficie di 7.470 m<sup>2</sup>.



## QUANTO AGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO

All'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio di Firenze, Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa i beni oggetto di pignoramento risultano non correttamente intestati al solo sig. XXXXXX C.F. XXXXXX senza indicazione di quota ed è così individuato:

- Foglio di mappa n. **1** p.lla **467** con graffate le p.lle **468** e **469**, Categoria **C/3** classe **2** consistenza **180 m<sup>2</sup>**, superficie catastale totale 179 m<sup>2</sup>, **rendita € 548,48**, Via Volterrana s.n.c. piano T, dati identificativi e di classamento attribuiti a seguito di Accertamento della proprietà immobiliare urbana "costituzione" del 28/02/1992 in atti dal 25/06/1992 (n. 122602.1/1992) e successive variazioni d'ufficio di toponomastica e/o inserimento in visura dei dati di superficie; per la storia catastale si precisa che tali identificativi sono stati attribuiti a seguito del Tipo Mappale con il quale è stata variata la superficie dell'originaria p.lla 110 (meglio sopra indicato) e tutte passate a partita 1.

Relativamente alla conformità catastale, il sottoscritto dichiara che la planimetria catastale legata alla denuncia di censimento 122602 del 1992 con indicazione di laboratorio non risulta rispondente all'attuale stato dei luoghi per le seguenti motivazioni:

- Edificio n. 1, il primo e sulla destra per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 469 per le seguenti motivazioni:
  - ✓ Non risulta indicato la presenza di servizio igienico nel primo piccolo locale sulla destra e risultano erroneamente indicate le aperture dello stesso;
  - ✓ Del primo locale sulla destra non risulta correttamente indicata l'apertura sulla parete tergale;
  - ✓ Non risulta rappresentato l'ampliamento di un ulteriore locale edificato in adiacenza e con esso collegato mediante apertura interna sul lato sud-est dello stesso manufatto.
- Edificio n. 2, il secondo e sulla sinistra per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 468 risulta sommariamente rispondente all'attuale stato dei luoghi, precisando però che non è stato possibile effettuare un raffronto di dettaglio per la presenza di innumerevoli materiali accatastati e che comunque tale manufatto è oggetto di espressa rinuncia alla Concessione Edilizia



in Sanatoria da parte dell'allora proprietario Sig. XXXXXX, anche a seguito del 1° parere negativo da parte della Commissione Edilizia, meglio precisato nella sezione inerente la conformità edilizia;

- Edificio n. 3, il terzo sulla parte terminale per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 467 risulta sommariamente rispondente all'attuale stato dei luoghi, precisando che si tratta di tettoia aperta e che comunque tale manufatto è oggetto di espressa rinuncia alla Concessione Edilizia in Sanatoria da parte dell'allora proprietario Sig. XXXXXX, anche a seguito del 1° parere negativo da parte della Commissione Edilizia, meglio precisato nella sezione inerente la conformità edilizia;
- Non risultano accatastati e nemmeno individuati nella mappa gli ulteriori manufatti come pollai, tettoie e piccoli locali di deposito in prossimità dei manufatti sopra indicati.

Non si è ritenuto opportuno procedere con l'esecuzione dei necessari atti di aggiornamento catastale, in quanto la maggior parte dei manufatti non sono legittimi e legittimabili e pertanto dovranno essere rimossi, e perché sommariamente gli attuali dati catastali individuano i beni oggetto di pignoramento (i manufatti sono tutti sopra gli appezzamenti di terreno individuati catastalmente dalle p.lle 347 e 110), rimanendo pertanto tali adempimenti in capo all'aggiudicatario degli immobili tenendone comunque conto nella redazione della stima dei beni.

Si precisa che l'intestazione dei beni al Catasto Fabbricati, come sopra indicata, non risulta corretta, anche per effetto dell'errata indicazione nel modello di Accertamento della proprietà immobiliare urbana del solo XXXXXX quale proprietario e per la carenza della voltura della Successione di XXXXXX, Coniuge in comunione dei beni del sig. XXXXXX.

Al fine di garantire la continuità storica delle proprietà e di non avere problemi nella successiva fase di trascrizione e registrazione della voltura relativa al Decreto di Trasferimento, il sottoscritto ritiene opportuno riallineare tale aspetto mediante la **presentazione di Voltura Catastale.**

Non risulta presente Dichiarazione di Successione a seguito del Decesso di XXXXXX deceduto a Greve in Chianti in data 01/10/2023 e tantomeno la relativa Voltura Catastale.



**• Corrispondenza con il pignoramento**

I dati indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze rep. 7392/2023 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 06/10/2023 reg. part. 28708, corrispondono alle individuazioni catastali sopra indicate, precisando che relativamente alla parte censita al catasto Fabbricati è stato indicato il solo identificativo p.lla 467, tuttavia, essendo di fatto graffate fra loro con le p.lle 468 e 469 l'individuazione è inequivocabile.

**QUESITO 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.....);*

**• Estremi dell'atto di pignoramento**

**Trascrizione Reg. Part. 28708 del 06/10/2023 – Firenze** – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Firenze in data 01/08/2023 rep. 7392/2023 in favore di "Rosalibri s.r.l." con sede in Greve in Chianti (FI), Via Gramsci n. 23 C.F. e P.IVA 05074460485, contro XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX per la quota di 4/6 di proprietà sui beni descritti al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel foglio di mappa 1 p.lla 467 (non sono state indicate le ulteriori p.lle fra loro graffate 468 e 469) categoria C/3 – laboratori per arti e mestieri, e al Catasto Terreni foglio di mappa 1 p.lla 110 Terreno di consistenza 72 are 50 centiare e foglio di mappa 1 p.lla 347 Terreno di consistenza 13 are 90.

Il pignoramento riguarda la quota di 4/6 di proprietà e i comproprietari con l'esecutato sono:

- XXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX, residente in XXXXXX, Via XXXXXX n. XX, come certificato contestuale rilasciato in data 15/03/2024 per la quota di 1/6.
- XXXXXX nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX, residente in XXXXXX, XXXXXX n. XX, come certificato contestuale rilasciato in data 15/03/2024 per la quota di 1/6.



### QUESITO 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;*

#### • **Estremi dell'atto di provenienza**

**Trascrizione Reg. Part. 2079 del 16/02/1976 – Firenze** – atto di compravendita del 09/02/1976 ai rogiti del Notaio Giovanni Pampaloni di Firenze rep. 12299/6023 con il quale il sig. XXXXXX, nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX (parte venditrice) ha venduto al sig. XXXXXX nato a XXXXXX XX/XX/XXXX *"un appezzamento di terreno a forma di triangolo irregolare posto in Comune di S.Casciano Val di Pesa, in località Borgo Landi, parzialmente lungo la Strada Provinciale Volterrana della superficie complessiva catastale di metri quadrati ottomilaottocentosessanta..."* catastalmente identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di S.Casciano Val di Pesa: Partita 3805 intestata al venditore;

- Foglio di mappa n. **1** p.lla **110, m<sup>2</sup> 7.470, R.D. £ 18,68, R.A. £ 0,75;**
- Foglio di mappa n. **1** p.lla **347 (derivata dalla 108/b), m<sup>2</sup> 1.390;**  
superficie complessiva m<sup>2</sup> 8.860. La particella frazionata risulta dal tipo di frazionamento N. 52/75, redatto dall'Arch. XXXXXX.

Si precisa che alla data dell'acquisto il sig. XXXXXX era coniugato con la sig.ra XXXXXX, nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 74 p.II s.A anno 1969 contratto il giorno 28/09/1969, sul quale non vi è nessuna annotazione presente, pertanto per effetto della riforma del diritto di famiglia con la L. 151/1975 tali beni sono da assoggettarsi alla comunione dei beni.

**Trascrizione Reg. Part. 13558 del 14/07/1987 – Firenze** – ordinanza n. 2196 del 17/04/1987 del Sindaco del Comune di San Casciano in Val di Pesa con la quale veniva accolta *"la dichiarazione di accettazione della servitù permanente di gasdotto..."* nei confronti del sig. XXXXXX nato a XXXXXX XX/XX/XXXX ed in particolare per un tratto di ml. 10 sul bene Catastalmente indentificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 1, particella n. 110 e per un tratto di ml. 20 sulla p.lla 108 (porzione poi individuata con identificativo 347).

**Trascrizione Reg. Part. 13897 del 04/06/2003 – Firenze** – atto per Causa di Morte della sig.ra XXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX deceduta il



XX/XX/XXXX Denuncia di Successione legittima depositata all'Ufficio del Registro di Firenze il 24/07/2002 al numero 40 volume 10 per la quota di possesso pari al 50% relativa ai seguenti beni posti in Comune di San Casciano in Val di Pesa;

- Catasto Urbano Foglio di mappa n. **1** p.lla **467-9**, **m<sup>2</sup> 180** categoria **C/3** laboratori per arti e mestieri;
- Catasto Terreni Foglio di mappa n. **1** p.lla **110**, **m<sup>2</sup> 7.250**;
- Catasto Terreni Foglio di mappa n. **1** p.lla **347**, **m<sup>2</sup> 1.390**;
- Catasto Urbano Foglio di mappa n. **1** p.lla **90** sub. **303**, vani **4,5** categoria **A/4** abitazione di tipo popolare (NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA);

Devolutasi per Legge a:

- XXXXXX (coniuge) nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX;
- XXXXXX (figlio) nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX;
- XXXXXX (figlia) nata a XXXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX;

In ordine alla predetta Denuncia di Successione, per atto notarile pubblico del 23/01/2003 ai rogiti del Notaio Alberto Messeri di Firenze rep. 39928/8976 accettazione tacita di eredità della sig.ra XXXXXX dai predetti sig.ri XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX trascritta alla medesima Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 03/02/2003 reg. part. 3113, seppure inerente altri beni.

Si allegano copia dei Titoli di provenienza reperiti.

## QUESITO 4

*fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (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 dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati,***

### • Descrizione dei beni

I beni oggetto della Procedura Esecutiva immobiliare n. 259/2023 sono costituiti da un appezzamento di terreno di forma pressoché triangolare irregolare per lo più boschivo e



con notevole pendenza, all'interno del quale sono ubicati vari manufatti con destinazione magazzino artigianale, tettoie, recinti e ricoveri per animali da cortile, tutti su un unico livello, posti in Comune di San Casciano in Val di Pesa, in prossimità della frazione Romola e della località Molino di Sugana, ed avente accesso mediante cancello direttamente dalla Strada Provinciale n. 4 Volterrana senza numero civico e privo di passo carrabile.

Il piccolo appezzamento presenta una prima parte direttamente in fregio all'accesso dalla via Volterrana, pianeggiante con piazzale pavimentato a cemento, mentre la maggior parte, per lo più boschiva occupata da alberi di alto fusto presenta un notevole dislivello in salita verso la punta posta a nord dell'appezzamento; dal detto piazzale è presente una strada bianca sterrata interna e degradata, che per il primo tratto corre quasi parallela alla via Volterrana per poi raggiungere la parte centrale del terreno, anch'essa con notevole pendenza, dove sono ubicati vari manufatti ed in particolare:

- Edificio n. 1, il primo e sulla destra per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 469 composto da tre locali in linea, due dei quali collegati fra loro internamente, mentre il terzo, che è privo di porta di chiusura ha accesso dalla viabilità interna; all'interno del locale centrale è presente un camino angolare e vi è stato ricavato, mediante tamponamenti una zona per servizio igienico completo di sanitari quali w.c., bidet, doccia e lavabo, ma a detta dell'attuale possessore non risulta funzionante. La costruzione è quasi completamente interrata per quanto riguarda la parete tergale ed infatti sono presenti segni di infiltrazioni e/o efflorescenze per umidità. Il primo locale posto più a sud-est è stato realizzato senza l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, pertanto completamente abusivo con paramenti esterni in muratura e copertura in laterocemento con manto di copertura in tegole marsigliesi, al suo interno le pareti risultano intonacate e tinteggiate ed il pavimento in piastrelle di ceramica/monocottura. Il secondo locale anch'esso presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti, anche del servizio igienico in ceramica e la copertura è stata realizzata con pannelli sandwich in lamiera con interposto isolante termico. Il terzo locale, più degradato anch'esso è realizzato con paramenti esterni in muratura di blocchi di CLS lasciati grezzi, con pavimento in battuto di cemento e copertura con onduline di cemento-amianto. Tutti i locali vengono utilizzati per rimessa di attrezzi e oggetti vari.



- Edificio n. 2, il secondo e sulla sinistra per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 468 si tratta di un manufatto realizzato con materiali precari, solo in minima parte realizzato in muratura (la porzione che deve assolvere al contenimento del terreno soprastante – lato viabilità interna), la restante struttura è costituita da pali e travi in parte in legno, in parte in ferro e parte costituita da elementi a tubi e giunti, tipo ponteggi da cantiere edile, e i tamponamenti sono stati realizzati con pannelli di lamiera ondulata, legno e materiali di recupero; detto locale è utilizzato per il ricovero di vari materiali e attualmente come box per cavallo.
- Edificio n. 3, il terzo sulla parte terminale per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 467 si tratta di tettoia aperta su tutti i lati (soltanto un lato è parzialmente tamponato da muro a retta di contenimento del terreno e soprastanti tamponamenti precari con assi/porte di legno di recupero e pannelli in lamiera) con pilastri in parte in ferro ed in parte in legno, travi in legno e soprastante copertura costituita da pannelli di lamiera grecata;
- Sono altresì presenti ulteriori manufatti illegittimi, sparsi in prossimità dei fabbricati anzidetti costituiti da piccoli ripostigli per la rimessa di attrezzi ed in maggior parte per ricovero di animali da cortile, in parte realizzati in muratura di laterizio, blocchi di cemento/argilla espansa ed in parte da pannelli costituiti da materiali di recupero quali legno e lamiere, con coperture sempre in lamiere e/o onduline di cemento amianto, nonché varie gabbie costituite da recinzioni con pali in ferro e rete a maglie sciolte.

In vari punti dell'appezzamento di terreno sono presenti onduline di cemento amianto accantonate e non protette, e vari oggetti, fra i quali due autovetture ed un ciclomotore. È presente energia elettrica ed in adiacenza al cancello di ingresso è presente un contatore per il gas metano con apposti sigilli, del quale tuttavia l'attuale occupante non dispone di informazioni in merito, precisando che all'interno del locale centrale dell'edificio sopra indicato come n. 1 sembrano esserci tracce di impianto gas realizzato sotto traccia. Non sono state rinvenute tracce di idoneo impianto di smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico presente all'interno dei locali, seppur dichiarato non funzionante. Non sono state reperite informazioni sulla conformità e/o schemi degli impianti.



Dalla verifica del censimento di pozzi, risulta inoltre presente, nella banca dati informatizzata della Città Metropolitana di Firenze, la presenza all'interno della p.lla individuata dall'identificativo p.lla 110 del foglio 1 di pozzo individuato dal n. di captazione 2176 con richiesta di autorizzazione in data 17/03/1987 Autorizzazione n° pratica 2072 con protocollo del 04/05/1987 per uso zootecnico e domestico irriguo orti e giardini, tuttavia anche di tale aspetto l'attuale utilizzatore ne è all'oscuro e per quanto di sua conoscenza nel terreno non è presente adduzione di acqua.

Una piccola parte del terreno, è gravata dalla servitù per il passaggio di metanodotto, come da atto che si allega.

I manufatti sono per la quasi totalità costituiti da strutture precarie in cattivo stato di manutenzione ed anche l'edificio sopra dettagliato con il n. 1 si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione con evidenti segni di umidità derivanti dal terreno di contatto con le pareti tergal e infiltrazioni dalla copertura, mentre l'appezzamento di terreno per lo più ricoperto da alberi da alto fusto risulta scarsamente mantenuto con la strada sterrata interna anch'essa in pessimo stato con evidenti segni di degrado, con evidenti segni dovuti all'azione delle acque meteoriche non regolate e regimate.

La destinazione urbanistica dei manufatti come richiesta nella domanda di condono edilizio meglio specificato in appresso è artigianale ad uso laboratorio. Dalle informazioni fornite dall'attuale utilizzatore sembra che l'esecutato XXXXXX avesse l'attività di produzione e realizzazione di piattelli per tiro al piattello.

Nel vigente strumento urbanistico, Piano Operativo Comunale, gli immobili e terreni ricadono al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato Comunale e gli edifici non risultano essere stati schedati, pertanto si riporta di seguito l'estratto dell'art. 134 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale vigente.

[...]

*Art. 134 - Edifici non schedati o oggetto di lavori successivi alla schedatura*

*1. Nel caso vengano eseguiti degli interventi edilizi su edifici schedati in conseguenza dei quali il valore attribuito originariamente all'edificio non sia più coerente, alla fine dei lavori può essere richiesto un aggiornamento della schedatura presentando documentazione fotografica dello stato realizzato in base al progetto assentito e la proposta di modifica di nuova attribuzione di valore. La proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia, sarà valutata dalla Commissione Comunale per il Paesaggio e approvata definitivamente dal Consiglio Comunale. Detta possibilità è ammessa solo nel caso*



*in cui la realizzazione dell'intervento comporti il miglioramento dello stato dell'edificio e l'incremento dei suoi valori sia puntuali che relazionali come definiti dalle presenti Norme.*

**2. Su edifici non schedati sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria necessari per il mantenimento del bene.**

*3. I proprietari di edifici non schedati possono presentare proposta di classificazione mediante la presentazione di idonea documentazione costituita da:*

- estratto del vigente PO e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;*
- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);*
- relazione storica e tecnico-descrittiva;*
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);*
- estremi del titolo abilitativo con il quale è stato realizzato l'immobile o gli immobili oggetto di schedatura, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.*

*4. La proposta di classificazione di cui al comma precedente è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. In caso di approvazione della classificazione proposta, essa verrà approvata definitivamente dal Consiglio Comunale.*

*5. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.*

*6. L'aggiornamento delle schede degli edifici in territorio aperto o la nuova schedatura degli edifici che ne sono privi non costituisce variante al presente PO.*

*7. In assenza di opere edilizie come sopra dette non è consentito il riesame del valore attribuito ai singoli immobili, salvo si evidenzi una non corretta valutazione rispetto a criteri dati dal PO.*

I Terreni nel vigente Piano Operativo Comunale ricadono al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato Comunale ricadono nella zona omogenea E ai sensi del DM 1444/1968 e sono così classificati:

- E2 – Ambi ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico art. 111 NTA (in parte)
- E1 – Ambii ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali con l'ulteriore precisazione di Aree boscate 110 NTA (in parte)
- Fascia di rispetto stradale 22 NTA (in parte)

Aspetti Vincolistici:

- Vincolo Paesaggistico
  - ✓ L'intera area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del



D.Lgs 42/2004 istituito con D.M. 31/01/1966 pubblicato in gazzetta ufficiale n. 60 del 09/03/1966 codice regionale vincolo 9048261, codice ministeriale vincolo 90101.

- ✓ In parte ricadono all'interno delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c del D.Lgs 42/2004 – fiumi, torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11/12/1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- ✓ In parte ricadono all'interno delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. g del D.Lgs 42/2004 – territori coperti da foreste e da boschi, come definiti dall'art. 2, del D.Lgs 18/05/2001 n. 227;
- Vincolo Idrogeologico
  - ✓ L'intera area è sottoposta al Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923.
- Aree percorse dal fuoco
  - ✓ La p.lla 110 risulta inserita negli elenchi delle aree percorse dal fuoco con evento del 09/09/2016 e dalla tabella approvata con Delibera della Giunta Comunale di San Casciano in Val di Pesa n. 115 del 29/05/2024 l'area di detta particella interessata dall'incendio è di mq. 175.

## • Individuazione delle superfici

Sull'individuazione delle superfici, data la complessità di eseguire un rilievo di dettaglio dei manufatti e viste le condizioni di manutenzione e occupazione con innumerevoli oggetti e vista la non legittimità e legittimabilità di tali manufatti il sottoscritto ha proceduto all'esecuzione del rilievo del solo edificio 1 (con ancora aperta la domanda di Condono Edilizio meglio in appresso specificata) le cui superfici sono così ripartite:



## RIEPILOGO SUPERFICI Magazzini e locali Artigianali

	Descrizione	Superficie Netta Rilevata	Coefficiente mercantile	Sup. Netta Commerciale	Superficie Lorda	Superficie Lorda Commerciale
A1	Magazzino	48,48	1,00	48,48	55,37	55,37
A2	Loggia	3,45	0,25	0,86	3,59	0,90
A3	Magazzino	26,97	1,00	26,97	30,57	30,57
A4	Servizio Igienico	4,58	1,00	4,58	5,70	5,70
<b>Totale</b>		<b>83,48</b>		<b>80,89</b>		<b>92,54</b>

### Porzione di ampliamento non legittima

A5	Magazzino	24,68	1,00	24,68	28,40	28,40
A6	Terrazzo	11,40	0,10	1,14	11,40	1,14
<b>Totale</b>		<b>36,08</b>		<b>25,82</b>		<b>29,54</b>

### TERRENO AGRICOLO COMPRENSIVO DELLA VIABILITÀ INTERNA

P.lla 347 - superficie catastale	1390,00
P.lla 347 - superficie catastale	7250,00
<b>Totale</b>	<b>8640,00</b>

## • Diritti di impianto

Dallo schedario viti-vinicolo di ARTEA non risultano diritti di impianto sulle p.lle di terreno in oggetto.

## QUESITO 5

*provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

## • Possesso dell'immobile

Come da comunicazione prot. 62232 ricevuta mediante PEC dalla Direzione Provinciale di



Firenze – Ufficio Territoriale di Firenze in data 23/04/2024, non risultano contratti di locazione in essere.

Il sopralluogo si è svolto con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, come da verbale allegato.

In sede di sopralluogo non era presente il rappresentante dell'esecutato e nemmeno i comproprietari, seppure debitamente avvisati, tuttavia dopo il primo infruttuoso accesso il sottoscritto e il custode giudiziario siamo stati avvisati dal detentore degli immobili.

Al secondo accesso era presente il sig. XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXX, residente in XXXXXX, via XXXXXX n. XX il quale ha dichiarato essere il detentore dei beni e proprietario di buona parte degli oggetti e degli animali presenti all'interno della proprietà, in forza di precedente contratto di locazione che però risultava scaduto e non rinnovato.

Con la gentilezza dell'Avv. XXXXXX, quale amministratore pro tempore del sig. XXXXXX ho acquisito il contratto di locazione che venne stipulato proprio con il sig. XXXXXX in data 01/01/2012, registrato a Firenze il 09/01/2012 al n. 350 con durata annuale.

Pertanto risulta occupato senza titolo.

## QUESITO 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 .....);

### • Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizione Reg. Part. 13558 del 14/07/1987 – Firenze** – ordinanza n. 2196 del 17/04/1987 del Sindaco del Comune di San Casciano in Val di Pesa con la quale veniva accolta "la dichiarazione di accettazione della servitù permanente di gasdotto..." nei



confronti del sig XXXXXX nato a XXXXXX XX/XX/XXXX ed in particolare per un tratto di ml. 10 sul bene Catastalmente indentificato al Nuovo Catasto Terreni al foglio di mappa 1, particella n. 110 e per un tratto di ml. 20 sulla p.lla 108 (porzione poi individuata con identificativo 347).

Come già anticipato al precedente punto 4 si segnala tuttavia che vi sono limiti relativi ad interventi edilizi sull'immobile oltre che dettati dallo strumento urbanistico, anche derivanti dai vincoli sovraordinati per legge.

Si ribadisce inoltre che una piccola porzione della p.lla 110 risulta inserita nelle aree percorse dal fuoco con evento del 09/09/2016, rimandando pertanto ai limiti temporali e vincoli relativi all'uso riportati e dalla tabella approvata con Delibera della Giunta Comunale di San Casciano in Val di Pesa n. 115 del 29/05/2024.

## **QUESITO 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;*

- **Formalità non opponibili all'acquirente**

**Trascrizione reg. part. 28708 del 06/10/2023 – Firenze** atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Firenze in data 01/08/2023 rep. 7392/2023 in favore di "Rosalibri s.r.l." con sede in Greve in Chianti (FI), Via Gramsci n. 23 C.F. e P.IVA 05074460485, contro XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX per la quota di 4/6 di proprietà sui beni descritti al Catasto Fabbricati del Comune di San Casciano in Val di Pesa nel foglio di mappa 1 p.lla 467 (non sono state indicate le ulteriori p.lle fra loro graffate 468 e 469) categoria C/3 – laboratori per arti e mestieri, e al



Catasto Terreni foglio di mappa 1 p.lla 110 Terreno di consistenza 72 are 50 centiare e foglio di mappa 1 p.lla 347 Terreno di consistenza 13 are 90.

**Trascrizione reg. part. 6030 del 26/03/1996 – Firenze** avviso di vendita ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 81 e segg. Del D.P.R. 29.09.1973 n. 602, in favore di "Cassa di Risparmio di Firenze S.P.A. servizio di Riscossione Tributi Concessione della Provincia di Firenze" C.F. e P.IVA 043851904, contro XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXX per "fabbricato ad uso laboratorio con annessi due fabbricati accessori, tutti ad un solo piano (piano terreno), per una superficie complessiva di mq. 220 circa, posto in Comune di San Casciano V.P., loc. Borgo Landi e/o Sugana. Al N.C.E.U. del suddetto Comune l'unità immobiliare anzi descritta risulta iscritta in conto alla partita 3043 a seguito di denuncia di nuova costruzione presentata in data 28.02.1992 prot. 122602, rappresentata nel Foglio di Mappa n. 1, dalle particelle 467 (ex 110/b), 468 (ex 110/c) e 469 (ex 110/c) come da tipo mappale mod.3/SPC n°T13-9/67719 presentato il 28.2.1992. Detto fabbricato insiste su appezzamento di terreno a forma di triangolo irregolare posto parzialmente lungo la via Volterrana nel Comune di San Casciano V.P. Loc. Borgo Landi e/o Sugana, della superficie mq. 8.640 circa. Al N.C.T. dello stesso Comune il suddetto terreno risulta censito alla partita n° 4320, rappresentato nel Foglio di mappa n° 1 rispettivamente dalle particelle 110, superficie 7470 mq. qualità bosco alto e particella 347, superficie 1390 mq. qualità seminativo arborato ...".

Si segnala che sugli immobili oggetto della presente procedura risulta altresì iscritta ipoteca giudiziale in favore di Banca Toscana s.p.a. e contro il sig. XXXXXX con **Iscrizione reg. part. 2782 del 14/10/1982** che tuttavia non risulta essere stata cancellata ne rinnovata.

Dall'ispezione effettuata non risultano ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni gravanti sui comproprietari.

## **QUESITO 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;***

• **Spese di gestione**

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono parte di condominio e dal sopralluogo effettuato non dispongono di beni o spazi a comune con altri edifici, pertanto non risulta costituito condominio e non vi sono spese fisse di gestione derivanti da obblighi condominiali.

**QUESITO 9**

*verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari 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.;***

• **Verifiche regolarità edilizia e urbanistica**

Per le verifiche della regolarità edilizia ed urbanistico il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Edilizia privata del Comune di San Casciano in Val di Pesa, dai quali è emerso quanto segue.

Originariamente e come da atto di acquisto del 16/02/1976 vennero acquistati soltanto appezzamenti di terreno inedificati, pertanto privi di edifici e costruzioni.

Successivamente all'acquisto sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi:

➤ Per "*impiantare un campo di tiro al volo e tiro al piattello*" venne avanzata dal sig.



XXXXXX, richiesta di Autorizzazione al Comune di San Casciano in Val di Pesa, presentata in data 27/02/1976 prot. 1933 alla quale venne attribuito il numero di **Pratica Edilizia 1976/8-DP**, Autorizzazione non concessa per contrasto con le norme del Piano Regolatore come da comunicazione del Sindaco del Comune di San Casciano in val di pesa del 20/04/1976 prot. 1933.

- Per poter erigere provvisoriamente un capannone finalizzato alla costruzione e commercializzazione di piattelli di marmolino e pece, venne avanzata dal sig. XXXXXX, richiesta al Comune di San Casciano in Val di Pesa, presentata in data 30/08/1979 prot. 10191 alla quale venne attribuito il numero di **Pratica Edilizia 1979/31-DP**, Concessione non rilasciata per contrasto con Piano Regolatore come da comunicazione del Sindaco del Comune di San Casciano in val di pesa del 13/10/1979 prot. 111870 anche a seguito del parere della Commissione Edilizia Comunale riunitasi nella seduta del 12/10/1979.
- Per "effettuare una perforazione per il prelievo di acqua dal sottosuolo", venne avanzata dal sig. XXXXXX, richiesta al Comune di San Casciano in Val di Pesa, presentata in data 28/05/1983 prot. 7885 alla quale venne attribuito il numero di **Pratica Edilizia 1983/80-DP**, definita con il rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale a firma del suo Sindaco pro tempore di **Autorizzazione del 19/02/1987**.
- Per la realizzazione di n. 3 edifici e manufatti con destinazione artigianale in assenza di Licenza Edilizia o Concessione, è stata presentata al Comune di San Casciano in Val di Pesa Domanda di Sanatoria dal sig. XXXXXX, per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28/02/1985 n. 47 in data 26/09/1986 prot. 16129 alla quale è stato attribuito il numero di **Pratica di Condo 1985/1375** corredata da n° 3 modelli ministeriali D, pratica tuttavia non ancora definita precisando che:
  - La domanda venne corredata con attestazione del versamento della 1° rata dell'Oblazione statale con versamenti effettuati mediante bollettini postali datati 25/09/1986 con numeri 504-505-506.
  - In data 14/01/1987 vennero effettuati i versamenti della 2° rata dell'Oblazione statale con versamenti effettuati mediante bollettini postali con numeri 561-562-563;
  - In data 14/03/1987 vennero effettuati i versamenti della 3° rata dell'Oblazione statale con versamenti effettuati mediante bollettini postali con numeri 161-162-163;
  - In data 09/03/1992 venne integrata la pratica con le copie degli aggiornamenti catastali (Tipo Mappale e denuncia di fabbricato urbano), nonché dei versamenti della



- 2° e 3° rata di cui ai punti precedenti;
- In data 22/09/1998 con prot. 22703 l'amministrazione comunale invio lettera per richiesta di integrazione della pratica con la seguente documentazione:

- 1) *Copia della planimetria almeno su base catastale in scala originaria sulla quale siano evidenziate le opere abusivamente eseguite ed il fabbricato al quale eventualmente siano accessorie*
- 2) *Verifica grafo-analitica (consistente in schemi grafici debitamente quotati e calcoli analitici conseguenti) eseguita sulla base delle disposizioni del D.M. 10 maggio 1977 per poter eseguire la verifica dell'entità dell'oblazione corrisposta.*
- 3) *Nulla Osta ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 ricadendo l'intervento in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.*
- 4) *Nulla Osta ai sensi dell'art. 7 della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 in materia ambientale e paesaggistica (l'ottenimento del nulla osta da parte dell'Ente delegato allo scopo è necessario in quanto l'immobile oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ricade in zona sottoposta a tutela ambientale. Per attivare la relativa procedura è necessario inoltrare istanza in competente bollo come da fac simile allegato, all'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo che nel caso specifico configurasi col Sindaco di questo Comune.*

*La documentazione a corredo della domanda dovrà contenere i seguenti elaborati grafici e fotografici:*

- a) Planimetria generale del fabbricato e dei luoghi circostanti sulla quale dovranno essere indicati i punti di ripresa fotografici con i riferimenti alle singole foto allegate;*
- b) Documentazione fotografica dell'edificio interessato con particolare riferimento alle opere oggetto di richiesta sanatoria, nonché all'ambiente circostante;*
- c) Piante, prospetti e sezioni dell'immobile allo stato precedente, attuale e comparato (nel quale sono evidenziate in colorazione rossa le opere eseguite in aggiunta ed in colorazione gialla le opere seguite in detrazione), in adeguata scala (minimo 1:100).*

*La suddetta documentazione dovrà essere prodotta in almeno quattro copie originale di ciascun elaborato ivi compresa la documentazione fotografica onde perfezionare la procedura autorizzativa relativamente alla Legge 8 agosto 1985*



*n. 431 art. 1 ultimo comma (trasmissione della pratica alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Firenze, Pistoia e Prato, territorialmente competente).*

*5) Certificato di idoneità statica sismica o progetto di adeguamento statico sismico, essendo l'intervento oggetto di istanza di sanatoria eseguito successivamente alla classificazione in zona sismica del Territorio Comunale di San Casciano V.P. avvenuta il 1 luglio 1982 (come risulta dalla domanda presentata), previo deposito degli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze territorialmente competente.*

- In data 06/12/1999 con prot. 28413 venne integrata la suddetta pratica con documentazione fotografica e foto aeree con individuazione dell'area su cui insistono i manufatti abusivi.
- In data 23/03/2000 la Commissione Edilizia Comunale con decisione n. 597 esprime parere negativo.
- In data 25/06/2001 con prot. 15833 venne integrata la suddetta pratica con elaborati grafici contenenti planimetria, prospetti e sezioni del fabbricato precedentemente descritto come "Edificio 1", con espressa rinuncia all'ottenimento della Concessione in Sanatoria per gli altri edifici e manufatti precedentemente descritti come "Edificio 2 e Edificio 3".
- In data 17/01/2002 con prot. 58 l'amministrazione comunale inviò ulteriore lettera per richiesta di integrazione per gli adempimenti ai sensi della L. 431 del 08/08/1985 (richiesta di parere alla Soprintendenza in ordine al vincolo Paesaggistico) a seguito dell'ulteriore parere della Commissione Edilizia del 10/01/2002 che con decisione n. 1354 così si esprese:
  - *Favorevole alla sola porzione in muratura così come presentata negli elaborati, previo demolizione delle strutture precarie così come riportate negli elaborati e nelle foto, prescrivendo altresì la conservazione delle aperture esterne prive di infisso, e che la copertura sia sostituita con tavole in legno trattate.*
- In data 03/05/2002 con prot. 11098 venne integrata la suddetta pratica con nr. 1 copia, della documentazione fotografica, degli elaborati grafici, della relazione tecnica e della planimetria catastale con l'indicazione delle particelle.

Successivamente a quanto sopra non risultano ulteriori provvedimenti e/o depositi presso l'amministrazione Comunale.



Non risulta, per gli edifici in oggetto mai rilasciata, richiesta o attestata l'Agibilità.

Come in parte già anticipato dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia e l'attuale stato dei luoghi, sono state rilevate innumerevoli opere realizzate in assenza di idonei titoli abilitativi ed in particolare:

- Edificio n. 1, il primo e sulla destra per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 469 l'unico con ancora pendente la domanda di Condono Edilizio di cui alla L. 47/85:
  - ✓ Tamponamento con parete e infissi dell'originaria apertura del primo locale sulla destra;
  - ✓ Trasformazione in servizio igienico nel primo piccolo locale sulla destra e modifiche alle aperture di accesso e trasformazione dell'originaria porta in finestra;
  - ✓ Del primo locale sulla destra è stata modificata l'apertura sulla parete tergale;
  - ✓ Risulta essere stata sostituita porzione della copertura, in particolare quella del primo locale sulla destra da onduline in cemento amianto a pannelli sandwich in lamiera con interposto isolante.
  - ✓ È stato realizzato il camino e relativa canna fumaria a servizio del primo vano.
  - ✓ È stato realizzato l'ampliamento di un ulteriore locale edificato in adiacenza e con esso collegato mediante apertura interna sul lato sud-est dello stesso manufatto.

Per una migliore indicazione ed evidenziazione delle opere anzidette si allegano elaborati grafici maggiormente esplicativi.

- Edificio n. 2, il secondo e sulla sinistra per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 468 a seguito dell'espressa rinuncia da parte del proprietario e richiedente la domanda di Condono Edilizio, non è stato provveduto alla sua necessaria rimozione e ripristino dei luoghi;
- Edificio n. 3, tettoia, il terzo sulla parte terminale per chi percorrendo la viabilità interna all'appezzamento dalla Via Volterrana in salita raggiunge la zona dei manufatti e catastalmente individuato dalla p.lla 467 a seguito dell'espressa rinuncia da parte del proprietario e richiedente la domanda di Condono Edilizio, non è stato provveduto alla sua necessaria rimozione e ripristino dei luoghi;
- Realizzazione di ulteriori manufatti come pollai, tettoie e piccoli locali di deposito in



prossimità dei manufatti sopra indicati.

In ordine alla possibilità di conseguimento dei titoli in sanatoria per gli edifici n. 2, n. 3 e degli altri manufatti presenti nel terreno in oggetto il sottoscritto, anche in considerazione dei pareri espressi relativi al vincolo Paesaggistico e degli spetti vincolistici della zona ritiene che non vi sono possibilità di legittimare gli stessi, pertanto dovranno essere rimossi, con smaltimento dei materiali di risulta ed idoneamente ripristinato l'assetto dei luoghi.

Resta al momento aperta la domanda di Condono Edilizio di cui alla Pratica 1985/1375 anzidetta relativa al solo Edificio 1, salvo le opere abusivamente in esso attuate, come l'ampliamento volumetrico realizzato, la chiusura dell'originaria apertura del vano 1 priva di infisso in difformità anche questa dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, la trasformazione del piccolo magazzino in servizio igienico che necessariamente dovranno essere demolite e ripristinato l'originario stato dei luoghi, nonché l'esecuzione della "sostituzione della copertura con tavole di legno trattate" come da espresso parere della Commissione Edilizia.

Anche ai fini della successiva determinazione del Valore di mercato il sottoscritto ha redatto computo metrico estimativo sulla base del Prezzario dei lavori della Regione Toscana per l'anno 2024 pubblicato con Delibera regionale n. 1384 del 27/11/2023, comprensivo di sommaria individuazione delle necessarie opere per la messa in sicurezza della copertura dovuta alla sostituzione della stessa; relativamente a quest'ultimo aspetto resta inteso che si tratta appunto di una indicazione di massima, in quanto andrebbe eseguito progetto strutturale esecutivo.

L'importo stimato delle opere di demolizione, ripristini e conferimento alla discarica dei materiali di risulta ammonta a € 25.095,23 arrotondato a

**€ 25.000,00 oltre IVA di legge**

In merito alla definizione della Domanda di Condono edilizio, si riporta quanto di seguito:

- Purtroppo, per la carenza di una dettagliata relazione tecnica e espressa individuazione con relativi riferimenti, non è di facile attribuzione dei vari modelli ministeriali al relativo edificio, ma si può desumere dalle superfici indicate che quello relativo all'edificio 1 la cui posizione rimane tutt'oggi aperta, è quello con n. progressivo 0145270810/3 che riporta una superficie oggetto di condono pari a mq. 82,73 lievemente inferiore a quella rilevata (ma errori potenzialmente derivanti da



- errori di rilievo anche dovuti alla strumentazione utilizzata all'epoca), con indicazione dell'anno di ultimazione 1983;
- Non risultano essere stati trasmessi elaborati grafici con calcoli grafo-analitici atti a verificare l'entità dell'oblazione e necessari per i conteggi degli oneri concessori da corrispondere
  - Non risulta essere acquisito e richiesto Nulla Osta ai fini del Vincolo Idrogeologico
  - Deve essere trasmessa la pratica alla Soprintendenza per l'acquisizione del necessario pare ai fini del Vincolo Paesaggistico con il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria
  - Non è stata trasmessa la documentazione relativa al Certificato di Idoneità Statica e/o domanda di Sanatoria con eventuale progetto di adeguamento alla normativa sismica anche in considerazione dell'epoca indicata di costruzione.
  - Qualora accolte positivamente dovranno essere corrisposti oneri concessori, sanzione Paesaggistica e Sanzione ai fini del Vincolo Idrogeologico, ad oggi non ancora conteggiati per il non completamento dell'iter Istruttorio.

È difficile dare indicazioni in merito alla definizione positiva di tale pratica in quanto subordinata all'acquisizione di pareri da parte di enti sovraordinati come ad esempio quello della Soprintendenza e quantificare anche i complessivi costi per l'ottenimento della stessa, con particolare riferimento all'idoneità statica del fabbricato e/o dell'eventuale adeguamento dello stesso, in quanto per sviscerare tale aspetto si rendono necessarie l'esecuzione di indagini suppletive, saggi e verifiche che al momento non sono state richieste, come indagini geologiche-geotecniche di supporto allo strutturista per la corretta valutazione dei carichi, e saggi invasivi per la determinazione della tipologie di strutture verticali ed orizzontali, come fondazioni, muratura portante e solaio di copertura volte alla verifica della rispondenza della struttura alla normativa sismica in quanto l'edificio è stato realizzato successivamente alla classificazione della zona sismica (01/07/1982).

Inoltre prima del rilascio del titolo in sanatoria, completato positivamente l'iter istruttorio ed attuate le necessarie demolizioni dei manufatti illegittimi occorrerà altresì provvedere anche all'aggiornamento catastale mediante presentazione di Tipo Mappale per la demolizione di due dei fabbricati precedentemente inseriti in mappa e aggiornamento della relativa planimetria catastale.

Si provvede a dare indicazione di massima delle spese da sostenere per il completamento della pratica di Condono Edilizio ribadendo che l'esito favorevole della stessa non è scontato



e certo e che l'aspetto inerente l'idoneità statica con eventuali opere di adeguamento sismico non vengono valutate in quanto l'eventuale entità dei lavori da effettuare deve essere preliminarmente vagliato e soggetto alle indagini e verifiche geologiche e statiche.

Oneri di Urbanizzazione, Sanzione Paesaggistica e Sanzione ai fini del Vincolo Idrogeologico	13.000,00 €
Spese tecniche diritti e bolli per indagini geologiche-geotecniche, strutturista, completamento pratica di condono, aggiornamenti catastali al completamento delle demolizioni	8.000,00 €

**€ 21.000,00 oltre IVA e oneri previdenziali di legge**

escluse le eventuali opere di adeguamento statico che si dovessero rendere necessarie.

## QUESITO 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.*

### • Valutazione dell'immobile

Occorre fornire il più probabile valore di mercato che si stima generalmente usando la metodologia per confronto.

Nel presente caso, tuttavia nonostante le ricerche effettuate, anche in relazione alla specifica tipologia di immobile da stimare, del contesto di riferimento, non sono stati reperiti dati per poter operare con il metodo del confronto per la stima dell'immobile in oggetto.

L'unico dato reperibile e che verrà dal sottoscritto utilizzato al fine di determinare il valore di mercato è quello costituito dal contratto di locazione proprio dei beni in oggetto, che seppur datato verrà utilizzato, assieme alle banche dati online, per la redazione di un bilancio estimativo finalizzato all'utilizzo del metodo reddituale, mediante la capitalizzazione diretta per l'individuazione del valore di mercato richiesto, che verrà applicato alla sola porzione "legittimabile"; questo per quanto attiene la porzione edificata; non vengono presi in considerazione gli ulteriori manufatti che non sono legittimi, in quanto dovranno essere



oggetto di smantellamento.

Dati iniziali

Canone annuo contratto di locazione del 01/01/2012 € 700,00

Tale dato era riferito non solo ai vari fabbricati ma anche agli appezzamenti di terreno, che seppure la cifra risulta molto bassa, come chiaritomi dall'allora amministratore di sostegno del sig. XXXXXX, tale cifra venne così pattuita per l'elevata manutenzione che l'appezzamento di terreno necessitava di ingenti interventi manutentivi.

Rivalutazione ISTAT mediante l'applicazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati coefficiente 1,231 (fonte calcolo sito ISTAT)

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

Zona Extraurbana/resto del territorio del Comune di San Casciano in val di Pesa

Valori delle locazioni di capannoni tipici (più simile al magazzino in oggetto)

€/mq. x mese di superficie Lorda min € 2,00 max. € 4,00

Superficie Lorda commerciale della parte "legittimabile" mq. 92,54

Individuazione del canone di locazione annuo lordo ritraibile.

Canone Annuo Lordo mediante rivalutazione del precedente contratto di locazione

€ 700,00 x 1,231 (coefficiente Istat) = € 861,70

Canone Annuo Lordo mediante l'applicazione dei valori OMI reperiti utilizzando il valore medio, considerando che ai fini della stima l'immobile si riterrà ripristinato.

€/mq./mese 3,00 x mq. 92,54 x 12 mesi = € 3.331,44

Vista la discordanza fra i due canoni determinati, il primo riferito all'intero lotto, il secondo prendendo in considerazione la sola porzione edificata, visto che il contratto di locazione iniziale stipulato teneva conto degli ingenti lavori di manutenzione che necessitava il terreno, e che si rendono necessari interventi volti alla conformazione dell'immobile, con riferimento alla copertura, il sottoscritto ritiene opportuno tenere presente di tali aspetti, della conformazione e posizione del terreno della sua potenziale utilizzazione, ed indicare un reddito lordo ritraibile dall'intero lotto (terreni e parte edificata) pari ad € 2.600,00 annui.

Redazione del Bilancio Estimativo

Al fine di determinare il reddito netto ritraibile degli immobili e terreni in oggetto si procede con la determinazione dei costi di esercizio riferibili al reddito lordo.

Quota di ammortamento 2%



Spese di manutenzione	4%
Spese di assicurazione	2%
Spese servizi	3%
Spese di amministrazione	3%
Spese per imposte	25%
Sfitto e inesigibilità	6%
Interessi spese	2%

Fonte: manuale del Geometra e del Laureato Junior – Proctor Edizioni 2009 (percentuali comprese fra valori minimi e massimi assunte dal sottoscritto).

TOTALE COSTI DI ESERCIZIO 47%

**REDDITO NETTO € 2.600,00 – 47% (costi di esercizio) = € 1.378,00**

Si procede adesso con la determinazione del saggio di capitalizzazione mediante criterio deduttivo, non avendo a disposizione dati necessari per l'utilizzo del criterio induttivo.

Il criterio induttivo utilizzato è quello del Mortgage and equity components.

Per l'individuazione di tale saggio è stata utilizzata una recentissima compravendita di immobile che precedentemente era concessa in locazione.

Prezzo pagato € 135.000,00

Canone lordo di affitto mensile corrisposto € 508,00

Canone annuo lordo € 508,00 x 12 mesi = € 6.096,00

Canone annuo netto € 6.096,00 – (48%) costi esercizio = 3.169,92

Con i dati sopra espressi si è proceduto con la determinazione del

**saggio di capitalizzazione pari al 2,35 %**

**Valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento**, considerati liberi e con i ripristini effettuati è pari a Reddito Netto : saggio di capitalizzazione e cioè

**€ 1.378,00 : 2,35% = € 58.638,00**

**VALORE DI MERCATO PER L'INTERO ARROTONDATO PARI A  
€ 59.000,00 (cinquantanovemila/00)**

**VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 4/6  
€ 39.333,34 (trentanovemilatrecentotrentatre/34)**



## QUESITO 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.

### • Prezzo base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni e la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. si determina il presumibile valore di base d'asta:

Valore di mercato dell'intero	€ 59.000,00
Abbattimento per spese di ripristino (vedi quesito 9)	€ 25.000,00
Abbattimento per regolarizzazione (vedi quesito 9)	€ 21.000,00
<u>Valore immobile al netto delle spese</u>	<u>€ 13.000,00</u>

Vista l'incertezza applicando un coefficiente di abbattimento del 10%, **il valore a base d'asta** dell'immobile libero è pari a € 13.000,00 – 10% = 11.700,00 che possiamo arrotondare a

### **PREZZO BASE D'ASTA PER L'ITERO**

**€ 12.000,00 (dodicimila/00)**

### **PREZZO BASE D'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA PARI A 4/6**

**€ 8.000,00 (ottomila/00)**

## QUESITO 12

***precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;***

***in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:***

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



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

- **Appetibilità del bene sul mercato**

L'immobile e i terreni oggetto della presente procedura esecutiva sono particolari e a giudizio del sottoscritto si presentano sul mercato immobiliare ad una non ampia platea di probabili acquirenti. Senza dubbio risulterà poco appetibile in funzione della sua tipologia e stato di conservazione e soprattutto dovuto alle ingenti opere di ripristini e demolizioni da attuare per le parti non legittime, nonché per l'incertezza dell'esito del completamento della pratica amministrativa tutt'ora aperta relativa al Condonò Edilizio riferito all'edificio 1.

- **Valore della quota pignorata**

Sono già stati indicati nei precedenti punti i valori della quota pignorata pari a 4/6 relativi alla quota di proprietà del sig. XXXXXX.

- **Giudizio di divisibilità del compendio pignorato**

Non risulta attuabile, in funzione delle quote pignorate e delle residue quote di proprietà, una divisione in natura dei beni, sia per le dimensioni, che per gli accessi alla proprietà che per la tipologia di terreni. L'eventuale divisione del compendio comporterebbe la creazione di innumerevoli aree che dovrebbero rimanere in comune, per gli accessi e per spazi di manovra che ne diminuirebbero notevolmente anche il valore.

## **QUESITO 9bis**

*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;*

- **Regime impositivo**

I beni oggetto della presente procedura la cui parte cedente è persona fisica, pertanto soggetti all'imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## **QUESITO 13**

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



## • Riepilogo

Appezamento di terreno di forma irregolare per lo più boschivo e con notevole pendenza all'interno del quale sono ubicati vari manufatti con destinazione magazzino artigianale, tettoie, recinti e ricoveri per animali da cortile, tutti su un unico livello, posti in Comune di San Casciano in Val di Pesa, in prossimità della frazione Romola e della località Molino di Sugana, ed avente accesso mediante cancello direttamente dalla Strada Provinciale n. 4 Volterrana senza numero civico e privo di passo carrabile. La maggior parte dei manufatti sono realizzati con materiali precari (strutture di ferro con lamiere, pannelli e tamponamenti in legno) e solo in minima parte in muratura.

L'immobile è attualmente occupato dal precedente tuttavia senza alcun valido titolo.

Valore di mercato dell'intera proprietà € 59.000,00

Valore di mercato della quota pignorata 4/6 € 39.333,34

Prezzo base d'asta dell'intera proprietà € 12.000,00

Prezzo base d'asta della quota pignorata 4/6 € 8.000,00

Nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento il C.T.U. porge ossequi.

San Casciano V.P. – Cerbaia 03/09/2024

Il C.T.U.

Geom. Matteo Pieri

### Allegati:

Allegato 1 – Avviso di Sopralluogo con ricevute e Verbale di sopralluogo

Allegato 2 – Elaborati grafici

Allegato 3 – Documentazione Fotografica

Allegato 4 – Documentazione Catastale

Allegato 5 – Titoli di provenienza

Allegato 6 – Risposta AdE in ordine ai contratti di locazione

Allegato 7 – Elenco Formalità aggiornate e copia delle Trascrizioni

Allegato 8 – Computo metrico estimativo degli interventi per demolizioni e ripristini dei manufatti non legittimi e legittimabili.

Allegato 9 – Certificati anagrafe comproprietari, certificato di morte sig. Mario Pestelli e estratto dell'atto di matrimonio dello stesso.

Allegato 10 – Certificato di destinazione urbanistica.

