

## Geom. Renato Pozzesi

Via Paladini N°18, 50053 Empoli (FI) Tel. 0571/530157 Cell. 335/6774784  
Iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al n°5629/16, abilitato alla professione  
EMAIL : [renato@studiotecnicoerenatopozzesi.it](mailto:renato@studiotecnicoerenatopozzesi.it) PEC : [renato.pozzesi@geopec.it](mailto:renato.pozzesi@geopec.it)

Iscritto alla CONEI - Confederazione Nazionale Esperti Immobiliari  
Amministratore di condominio - Corso di aggiornamento professionale superato con esito positivo  
EMAIL : [condomini@studiotecnicoerenatopozzesi.it](mailto:condomini@studiotecnicoerenatopozzesi.it) PEC : [condomini@pec.studiotecnicoerenatopozzesi.it](mailto:condomini@pec.studiotecnicoerenatopozzesi.it)



Iscritto all'ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA – Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria  
Consulente del Tribunale di Firenze - Iscritto all'albo dei CTU con il n°8136

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 265/2024**  
**GIUDICE: DOTT.SSA POMPEI PATRIZIA**

Promossa da

**KERDOS SPV S.R.L. (creditore procedente)**  
(legale: Avv. Saletti Ferruccio Ugo Ettore)

contro

(legale: Avv. ) (debitore)



Il sottoscritto geometra Renato Pozzesi, nato a Montelupo Fiorentino (FI) il giorno 14/08/1962 (codice fiscale PZZRNT62M14F551T), libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Firenze al n. 5629/16, con studio professionale in Empoli via L. Paladini n. 18, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Patrizia Pompei, veniva nominato il giorno **23 dicembre 2024** C.T.U. per una stima immobiliare del compendio immobiliare ricadente nell'esecuzione. Il giorno **14 aprile 2025**, ho inviato telematicamente la pec con allegata la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferito, prestando il giuramento di rito. Nel verbale di giuramento dell'esperto il G.E. mi ordinò:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il co., c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
- 2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**;
- 3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo**) con le seguenti regole di base:
  - a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte eseguita;**
  - b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;
  - c) ove in sede di sopralluogo, **di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode**, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;
  - d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);
  - e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;
  - f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal **custode**.
- 4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte eseguita" predisposto dal Giudice, che il C.T.U. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**
- 6) **Qualora l'esperto individui la trascrizione di altro pignoramento sui medesimi beni oggetto dell'incarico, dovrà riferirne immediatamente al giudice, onde evitare la duplicazione di perizie.**

**Ponendomi il seguente quesito:**

provveda a:

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'intestataro catastale e il soggetto eseguito; 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 riguarda 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** 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;**

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 provvedendo in caso di esito positivo della ricerca ad acquisire copia del contratto. **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;

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** 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.**

10. evidenziare ai creditori muniti di titolo presenti nella procedura, di **concerto con il custode Isveg**, nel caso in cui la procedura abbia ad oggetto immobili che, sulla base degli atti presenti nella procedura, risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, la necessità, al fine di fare procedere la esecuzione, di compiere la comunicazione della pendenza del pignoramento agli enti pubblici competenti per consentire l'eventuale partecipazione di tali enti al fine di concorrere alla tutela delle finalità sociali degli immobili pignorati, e svolgere le ulteriori valutazioni richieste dalle disposizioni contenute nell'art. 1 commi 376, 377 e 378 l. 178/2020; ove il creditore procedente sia l'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario o un suo cessionario e/o avente causa, segnalerà a quest'ultimo la necessità che sia depositata agli atti della procedura documentazione attestante la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'art. 44 della legge 5 agosto 1978 n.457, e l'inserimento dell'ente creditore erogante il mutuo nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

11. 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.

12. 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.

13. **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;

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

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

**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 del/i bene/i, 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).

15. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti;** di depositare in cancelleria, **successivamente al deposito per via telematica**, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di **inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r.**, depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

**Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.**

16. **presentare, se necessario**, tempestiva e **motivata** istanza di **proroga** del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

A) **autorizza** sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) **autorizza** il C.T.U.

- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73;

- **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;**

#### **designa**

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) **avverte** inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) **avverte** l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore precedente \ intervenuti.

E) **dispone** acconto a titolo di **fondi spese** di €.800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

**Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati;** il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) **precisa** che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.



**N.B. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al precedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.**

Il C.T.U. ha concordato con l'ISVEG le date dei sopralluoghi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare per il primo accesso e ha inviato comunicazione alla parte procedente e alla parte esecutata il giorno 17/04/2025 (vedasi allegato "1").

L'invio alla parte esecutata delle raccomandate A/R, è stato destinato presso l'indirizzo PEC visibile dalla procedura in oggetto.

Il sottoscritto ha quindi dato inizio alle operazioni peritali, effettuando il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, unitamente al custode nominato, ha compiuto ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze, ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio di Firenze ed indagini urbanistico/edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Certaldo, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito, come di seguito riferirà.

### LOTTO 1

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di ampio areale posto tra il comparto residenziale di Canonica Est e l'ambito artigianale di Fraille. Terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale, di forma regolare, con giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Certaldo, con libero accesso da via Enriques Agnoletti, attraverso terreno di proprietà del Comune di Certaldo (vedasi documentazione fotografica allegato "2").

#### CONFINI

Proprietà Comune di Certaldo, s.s.a.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Certaldo:

- **terreno** censito nel foglio di mappa **28**, e nello specifico: particella **499**, qualità Seminativo Arborato, superficie 1600 mq, intestazione attuale dell'immobile: ' \_\_\_\_\_, diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "3", estratto di mappa allegato "4"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

#### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto giudiziario di pignoramento immobili (vedasi allegato "5") del 13 agosto 2024, di repertorio n. 8765, riguardante la quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è stato trascritto il 18 settembre 2024 (Reg. Gen. n. 7792, Reg. Part. n. 5940).

#### STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto al momento del sopralluogo risulta essere libero.



## ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

La quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è pervenuta a ..., in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Alberto Chieffi in Poggibonsi il giorno 26 marzo 2008, repertorio n. 2485, raccolta n.1967, registrato a Poggibonsi il giorno 26 marzo 2008 al n. 810, trascritto il 31 marzo 2008, Reg. Gen. n. 2880, Reg. Part. n. 1828 (vedasi allegato "6").

## DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento ricade in "Aree T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito <T02> Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (vedasi allegati "7" e "8").

Le finalità sono quelle del completamento della struttura insediativa residenziale esistente in continuità del sistema morfo-tipologico rinvenibile in loco, caratterizzato da una elevata dotazione di standard pubblici.

La particella oggetto di pignoramento ricade nel lotto denominato A1 avente una superficie edificabile S.E. di 1.760 mq e un'altezza massima di 7,5 m (numero massimo di piani 2).

## STORIA URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento era classificata, all'epoca della compravendita avvenuta nell'anno 2008 per il Piano Regolatore Generale Comunale vigente a quel tempo, in sottozona < 5CD1 > aree miste residenza – artigianato.

Successivamente, visto il Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n. 93 del 28/12/2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 07/07/2021, l'area in oggetto è attualmente classificata T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito < T02 > Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Destinazione d'uso ammesse "R" (residenziale), U.T.O.E. 13.

La previsione del comparto **T02 - FRAILLE** si attua mediante la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), entro il termine di validità delle previsioni del Piano Operativo Comunale. Dovrà essere approvato il piano dal Consiglio Comunale e sottoscritta dai proponenti del PUA la relativa convenzione secondo quanto disposto dall'art. 95 della L.R. n. 65/2014 :

- comma 9: Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
- comma 11: Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
- comma 12: Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Il vigente Piano Operativo Comunale è stato approvato con Deliberazione Consiliare 93 del 28/12/2020, Pubblicato sul B.U.R.T. N°27 del 07/07/2021 divenuto esecutivo 30 gg dopo la pubblicazione.



## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il lotto in oggetto riguarda un appezzamento di terreno incolto.

In particolare l'unità immobiliare in oggetto presenta il seguente sviluppo delle superfici considerando come estensione la superficie catastale (vedasi allegato "3"):

- particella 499 foglio di mappa 28 (mq 1.600,00)

## STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo abbiamo rilevato uno stato di conservazione incolto, impraticabile per la folta vegetazione.

## SPESE CONDOMINIALI

Bene non di carattere condominiale.

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene in oggetto a carico dell'acquirente.

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, Direzione Provinciale di Firenze dall'esame della certificazione ipocatastale allegata agli atti e da ispezione effettuata in data 16/04/2025, è emerso che non sono state rilevate modifiche ed esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostative (vedasi allegato "9"):

- Trascrizione del 18/09/2024 reg. part. 5940 reg. gen. 7792 derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 13/08/2024 repertorio n. 8765 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello a favore della società KERDOS SPV S.R.L. con sede a Milano contro \_\_\_\_\_ il costo per la relativa cancellazione è pari ad Euro 294,00

## REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Non sono presenti permessi edilizi

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto ad oggi, privo di qualsiasi manufatto, risulta conforme sia a livello catastale, sia a livello urbanistico.

## CRITERIO DI STIMA

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il prezzo a base d'asta sarà dato dal valore di mercato ridotto di una giusta percentuale, per eventuali vizi occulti e per la particolarità dei meccanismi d'asta. Sarà a discrezione del G.E. diminuire il prezzo determinato al fine di allettare l'acquisto od aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compravendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore di mercato, moltiplicando la consistenza per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza. Per quanto riguarda le fonti utilizzate per la stima, si osserva che il C.T.U., esperto in materia estimativa, ha tenuto conto dei dati relativi



alle vendite forzate effettuate nel territorio in esame per la stessa tipologia di bene, degli atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia. Inoltre nel caso in esame il C.T.U. ha anche verificato le risultanze delle indagini di mercato condotte con gli operatori immobiliari specializzati in contrattazioni di immobili simili a quello oggetto di stima e nello specifico:

- Immobiliare █████ s.r.l.s. – Agenzia Immobiliare, viale Matteotti n. 66 – 50052 Certaldo (FI);
- █████ - Agenzia Immobiliare, via XX Settembre n. 45 – 50052 Certaldo (FI).

Inoltre nel caso in esame il C.T.U. ha anche verificato la deliberazione della Giunta del Comune di Certaldo n.9 del 15/01/2025, avente per oggetto "Urbanistica - Stima dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria sugli immobili (I.M.U.) – adeguamento valori e determinazione per l'anno 2025", dove si da atto che non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato nella deliberazione, (vedasi allegato "10").

**Totale superficie fondiaria oggetto di stima:** mq 1.600,00

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la volumetria edificabile assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale.

Parametro usato: volume edificabile

### CALCOLO DEL VOLUME EDIFICABILE

Superficie edificabile (S.E.): 1.760,00 mq x h. 3,00 ml = 5.280,00 mc

<b>Volume edificabile:</b>	mc	5.280,00
Valore unitario medio:	<u>Euro</u>	<u>75,00</u>
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	Euro	396.000,00

<b>VALORE DI MERCATO del Lotto 1:</b>	Euro	<b>396.000,00</b>
---------------------------------------	------	-------------------

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO (Euro / mq della superficie fondiaria del lotto)

Superficie fondiaria del lotto: 1.600,00 mq

Valore di mercato: 396.000,00 Euro / 1.600,00 mq = 247,50 Euro/mq

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Deprezzamento a titolo di abbattimento per la particolarità dei meccanismi d'asta (*pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito da effettuare per partecipare all'asta, stato di occupazione o meno degli immobili, difficoltà di visita del bene, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, appetibilità del tipo di bene*) e deprezzamento a garanzia per eventuali vizi occulti: 10 %.

Prezzo a base d'asta: Euro 396.000,00 x 0,90 = Euro 356.400,00

### REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di bene intestato a società, la vendita è soggetta ad I. V. A .



#### VALORE DI MERCATO del lotto 1

Euro 396.000,00 (trecentonovantaseimila/00)

#### PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 1

Euro 356.400,00 (trecentocinquantaseimilaquattrocento/00)

L'immobile sarà messo all'asta o alienato nello stato di fatto attuale, così come pervenuto e posseduto dalla parte esecutata, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti eventualmente esistenti. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto (vedasi tabella riepilogativa allegato "11").

### LOTTO 2

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di ampio areale posto tra il comparto residenziale di Canonica Est e l'ambito artigianale di Fraille. Terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale, di forma regolare, con giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Certaldo, con libero accesso da via Enriques Agnoletti, attraverso terreno di proprietà del Comune di Certaldo (vedasi documentazione fotografica allegato "2").

#### CONFINI

Proprietà Comune di Certaldo, s.s.a.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Certaldo:

- terreno censito nel foglio di mappa 28, e nello specifico: particella 500, qualità Seminativo Arborato, superficie 1600 mq, intestazione attuale dell'immobile: '...', diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "12", estratto di mappa allegato "13"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

#### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto giudiziario di pignoramento immobili (vedasi allegato "5") del 13 agosto 2024, di repertorio n. 8765, riguardante la quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è stato trascritto il 18 settembre 2024 (Reg. Gen. n. 7792 Reg. Part. n. 5940).

#### STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto al momento del sopralluogo risulta essere libero.

#### ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

La quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è pervenuta a ..., in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Alberto Chieffi in Poggibonsi il giorno 25 giugno 2007, repertorio n. 2334, raccolta n.1838, registrato a Poggibonsi il giorno 25 giugno 2007 al n. 1430, trascritto il 27 giugno 2007, Reg. Gen. n. 6443, Reg. Part. n. 3807 (vedasi all. "14").



## DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento ricade in "Aree T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito <T02> Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (vedasi allegati "7" e "8").

Le finalità sono quelle del completamento della struttura insediativa residenziale esistente in continuità del sistema morfo-tipologico rinvenibile in loco, caratterizzato da una elevata dotazione di standard pubblici.

La particella oggetto di pignoramento ricade nel lotto denominato A2 avente una superficie edificabile S.E. di 1.760 mq e un'altezza massima di 7,5 m (numero massimo di piani 2).

## STORIA URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento era classificata, all'epoca della compravendita avvenuta nell'anno 2008 per il Piano Regolatore Generale Comunale vigente a quel tempo, in sottozona <5CD1 > aree miste residenza – artigianato.

Successivamente, visto il Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n. 93 del 28/12/2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 07/07/2021, l'area in oggetto è attualmente classificata T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito < T02 > Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Destinazione d'uso ammesse "R" (residenziale), U.T.O.E. 13.

La previsione del comparto **T02 - FRAILLE** si attua mediante la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), entro il termine di validità delle previsioni del Piano Operativo Comunale. Dovrà essere approvato il piano dal Consiglio Comunale e sottoscritta dai proponenti del PUA la relativa convenzione secondo quanto disposto dall'art. 95 della L.R. n. 65/2014 :

- comma 9: Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
- comma 11: Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
- comma 12: Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Il vigente Piano Operativo Comunale è stato approvato con Deliberazione Consiliare 93 del 28/12/2020, Pubblicato sul B.U.R.T. N°27 del 07/07/2021 divenuto esecutivo 30 gg dopo la pubblicazione.

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il lotto in oggetto riguarda un appezzamento di terreno incolto.

In particolare l'unità immobiliare in oggetto presenta il seguente sviluppo delle superfici considerando come estensione la superficie catastale (vedasi allegato "12"):



- particella 500 foglio di mappa 28 (mq 1.600,00)

#### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo abbiamo rilevato uno stato di conservazione incolto, impraticabile per la folta vegetazione.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Bene non di carattere condominiale.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene in oggetto a carico dell'acquirente.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, Direzione Provinciale di Firenze dall'esame della certificazione ipocatastale allegata agli atti e da ispezione effettuata in data 16/04/2025, è emerso che non sono state rilevate modifiche ed esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostantive (vedasi allegato "9"):

- Trascrizione del 18/09/2024 reg. part. 5940 reg. gen. 7792 derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 13/08/2024 repertorio n. 8765 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello a favore della società Kerdos SPV S.R.L. con sede a Milano contro . costo per la relativa cancellazione è pari ad Euro 294,00

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Non sono presenti permessi edilizi

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto ad oggi, privo di qualsiasi manufatto, risulta conforme sia a livello catastale, sia a livello urbanistico.

#### **CRITERIO DI STIMA**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il prezzo a base d'asta sarà dato dal valore di mercato ridotto di una giusta percentuale, per eventuali vizi occulti e per la particolarità dei meccanismi d'asta. Sarà a discrezione del G.E. diminuire il prezzo determinato al fine di allettare l'acquisto od aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compravendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore di mercato, moltiplicando la consistenza per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza. Per quanto riguarda le fonti utilizzate per la stima, si osserva che il C.T.U., esperto in materia estimativa, ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel territorio in esame per la stessa tipologia di bene, degli atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia. Inoltre nel caso in esame il C.T.U. ha anche verificato le risultanze delle indagini di mercato condotte con gli operatori immobiliari specializzati in contrattazioni di immobili similari a quello oggetto di stima, e nello specifico:

- Immobiliare ██████████ s.r.l.s. – Agenzia Immobiliare, viale Matteotti n. 66 – 50052 Certaldo (FI);
- ██████████ - Agenzia Immobiliare, via XX Settembre n. 45 – 50052 Certaldo (FI);



**Totale superficie fondiaria oggetto di stima:** \_\_\_\_\_ mq **1.600,00**

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la volumetria edificabile assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale.

Parametro usato: **volume edificabile**

### CALCOLO DEL VOLUME EDIFICABILE

Superficie edificabile (S.E.): 1.760,00 mq x h. 3,00 ml = 5.280,00 mc

Volume edificabile:	mc	5.280,00
Valore unitario medio:	<u>Euro</u>	<u>75,00</u>
VALORE DI MERCATO:	Euro	396.000,00

<b>VALORE DI MERCATO del Lotto 2:</b>	<b>Euro</b>	<b>396.000,00</b>
---------------------------------------	-------------	-------------------

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO (Euro / mq della superficie fondiaria del lotto)

Superficie fondiaria del lotto: 1.600,00 mq

Valore di mercato: 396.000,00 Euro / 1.600,00 mq = 247,50 Euro/mq

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Deprezzamento a titolo di abbattimento per la particolarità dei meccanismi d'asta (*pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito da effettuare per partecipare all'asta, stato di occupazione o meno degli immobili, difficoltà di visita del bene, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, appetibilità del tipo di bene*) e deprezzamento a garanzia per eventuali vizi occulti: 10 %.

Prezzo a base d'asta: Euro 396.000,00 x 0,90 = Euro 356.400,00

### REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di bene intestato a società, la vendita è soggetta ad I. V. A .

### VALORE DI MERCATO del lotto 2

Euro 396.000,00 (trecentonovantaseimila/00)

### PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 2

Euro 356.400,00 (trecentocinquantaseimilaquattrocento/00)

L'immobile sarà messo all'asta o alienato nello stato di fatto attuale, così come pervenuto e posseduto dalla parte esecutata, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti eventualmente esistenti. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto (vedasi tabella riepilogativa allegato "15").



## LOTTO 3

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di ampio areale posto tra il comparto residenziale di Canonica Est e l'ambito artigianale di Fraille. Terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale, di forma regolare, con giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Certaldo, con libero accesso da via Enriques Agnoletti, attraverso terreno di proprietà del Comune di Certaldo (vedasi documentazione fotografica allegato "2").

### CONFINI

Proprietà Comune di Certaldo, s.s.a.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Certaldo:

- **terreno** censito nel foglio di mappa **28**, e nello specifico: particella **501**, qualità Seminativo Arborato, superficie 690 mq, intestazione attuale dell'immobile: \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "16", estratto di mappa allegato "17"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare;
- **terreno** censito nel foglio di mappa **28**, e nello specifico: particella **502**, qualità Seminativo Arborato, superficie 420 mq, intestazione attuale dell'immobile \_\_\_\_\_ diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "16", estratto di mappa allegato "17"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare;
- **terreno** censito nel foglio di mappa **28**, e nello specifico: particella **503**, qualità Seminativo Arborato, superficie 1578 mq, intestazione attuale dell'immobile \_\_\_\_\_, diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "16", estratto di mappa allegato "17"). I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto giudiziario di pignoramento immobili (vedasi allegato "5") del 13 agosto 2024, di repertorio n. 8765, riguardante la quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è stato trascritto il 18 settembre 2024 (Reg. Gen. n. 7792 Reg. Part. n. 5940).

### STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto al momento del sopralluogo risulta essere libero.

### ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

La quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è pervenuta a \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Alberto Chieffi in Poggibonsi il giorno 25 giugno 2007, repertorio n. 2334, raccolta n.1838, registrato a Poggibonsi il giorno 25 giugno 2007 al n. 1430, trascritto il 27 giugno 2007, Reg. Gen. n. 6443, Reg. Part. n. 3807, per quanto riguarda le particelle 501 e 503 (vedasi allegato "14") ed in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Alberto Chieffi in Poggibonsi il giorno 26 marzo 2008, repertorio n. 2485, raccolta n.1967, registrato a Poggibonsi il giorno 26 marzo 2008 al n. 810, trascritto il 31 marzo 2008, Reg. Gen. n. 2880, Reg. Part. n. 1828, per quanto riguarda la particella 502 (vedasi allegato "6").



## DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento ricade in "Aree T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito <T02> Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (vedasi allegati "7" e "8").

Le finalità sono quelle del completamento della struttura insediativa residenziale esistente in continuità del sistema morfo-tipologico rinvenibile in loco, caratterizzato da una elevata dotazione di standard pubblici.

Le tre particelle oggetto di pignoramento ricadono nel lotto denominato B1 avente una superficie edificabile S.E. di 2.740 mq e un'altezza massima di 7,5 m (numero massimo di piani 2).

## STORIA URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento era classificata, all'epoca della compravendita avvenuta nell'anno 2008 per il Piano Regolatore Generale Comunale vigente a quel tempo, in sottozona < 5CD1 > aree miste residenza – artigianato.

Successivamente, visto il Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n. 93 del 28/12/2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 07/07/2021, l'area in oggetto è attualmente classificata T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito < T02 > Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Destinazione d'uso ammesse "R" (residenziale), U.T.O.E. 13.

La previsione del comparto **T02 - FRAILLE** si attua mediante la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), entro il termine di validità delle previsioni del Piano Operativo Comunale. Dovrà essere approvato il piano dal Consiglio Comunale e sottoscritta dai proponenti del PUA la relativa convenzione secondo quanto disposto dall'art. 95 della L.R. n. 65/2014 :

- comma 9: Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
- comma 11: Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
- comma 12: Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Il vigente Piano Operativo Comunale è stato approvato con Deliberazione Consiliare 93 del 28/12/2020, Pubblicato sul B.U.R.T. N°27 del 07/07/2021 divenuto esecutivo 30 gg dopo la pubblicazione.

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il lotto in oggetto riguarda un appezzamento di terreno incolto.

In particolare l'unità immobiliare in oggetto presenta il seguente sviluppo delle superfici considerando come estensione la superficie catastale (vedasi allegato "16"):



- particella 501 foglio di mappa 28	(mq	690,00)
- particella 502 foglio di mappa 28	(mq	420,00)
- particella 503 foglio di mappa 28	(mq	1.578,00)
- <u>Totale superficie</u>	(mq	2.688,00)

#### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo abbiamo rilevato uno stato di conservazione incolto, impraticabile per la folta vegetazione.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Bene non di carattere condominiale.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene in oggetto a carico dell'acquirente.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, Direzione Provinciale di Firenze dall'esame della certificazione ipocatastale allegata agli atti e da ispezione effettuata in data 16/04/2025, è emerso che non sono state rilevate modifiche ed esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostantive (vedasi allegato "9"):

- Trascrizione del 18/09/2024 reg. part. 5940 reg. gen. 7792 derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 13/08/2024 repertorio n. 8765 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello a favore della società KERDOS SPV S.R.L. con sede a Milano contro \_\_\_\_\_ costo per la relativa cancellazione è pari ad Euro 294,00.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Non sono presenti permessi edilizi

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto ad oggi, privo di qualsiasi manufatto, risulta conforme sia a livello catastale, sia a livello urbanistico.

#### **CRITERIO DI STIMA**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il prezzo a base d'asta sarà dato dal valore di mercato ridotto di una giusta percentuale, per eventuali vizi occulti e per la particolarità dei meccanismi d'asta. Sarà a discrezione del G.E. diminuire il prezzo determinato al fine di allettarne l'acquisto od aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compravendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore di mercato, moltiplicando la consistenza per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza. Per quanto riguarda le fonti utilizzate per la stima, si osserva che il C.T.U., esperto in materia estimativa, ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel territorio in esame per la stessa tipologia di bene, degli atti pubblici di compravendita di beni



analoghi per collocazione e/o tipologia. Inoltre nel caso in esame il C.T.U. ha anche verificato le risultanze delle indagini di mercato condotte con gli operatori immobiliari specializzati in contrattazioni di immobili simili a quello oggetto di stima, e nello specifico:

- Immobiliare ██████ s.r.l.s. – Agenzia Immobiliare, viale Matteotti n. 66 – 50052 Certaldo (FI);
- ██████ - Agenzia Immobiliare, via XX Settembre n. 45 – 50052 Certaldo (FI);

**Totale superficie fondiaria oggetto di stima:** mq 2.688,00

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la volumetria edificabile assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale.

Parametro usato: volume edificabile

### CALCOLO DEL VOLUME EDIFICABILE

Superficie edificabile (S.E.): 2.740,00 mq x h. 3,00 ml = 8.220,00 mc

Volume edificabile:	mc	8.220,00
Valore unitario medio:	Euro	<u>75,00</u>
VALORE DI MERCATO:	Euro	616.500,00

<b>VALORE DI MERCATO del Lotto 3:</b>	Euro	<b>616.500,00</b>
---------------------------------------	------	-------------------

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO (Euro / mq della superficie fondiaria del lotto)

Superficie fondiaria del lotto: 2.688,00 mq

Valore di mercato: 616.500,00 Euro / 2.688,00 mq = 229,35 Euro/mq

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Deprezzamento a titolo di abbattimento per la particolarità dei meccanismi d'asta (*pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito da effettuare per partecipare all'asta, stato di occupazione o meno degli immobili, difficoltà di visita del bene, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, appetibilità del tipo di bene*) e deprezzamento a garanzia per eventuali vizi occulti: 10 %.

Prezzo a base d'asta: Euro 616.500,00 x 0,90 = Euro 554.850,00

### REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di bene intestato a società, la vendita è soggetta ad I. V. A.

### VALORE DI MERCATO del lotto 3

Euro 616.500,00 (seicentosedicimilacinquecento/00)



### PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 3

Euro 554.850,00 (cinquecentocinquantaquattromilaottocentocinquanta/00)

L'immobile sarà messo all'asta o alienato nello stato di fatto attuale, così come pervenuto e posseduto dalla parte esecutata, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti eventualmente esistenti. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto (vedasi tabella riepilogativa allegato "18").

### LOTTO 4

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di ampio areale posto tra il comparto residenziale di Canonica Est e l'ambito artigianale di Fraille. Terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale, di forma regolare, con giacitura pianeggiante, ubicato nel Comune di Certaldo, con libero accesso da via Enriques Agnoletti, attraverso terreno di proprietà del Comune di Certaldo (vedasi documentazione fotografica allegato "2").

#### CONFINI

Proprietà Comune di Certaldo, s.s.a.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Certaldo:

- **terreno** censito nel foglio di mappa 28, e nello specifico: particella 504, qualità Seminativo Arborato, superficie 2688 mq, intestazione attuale dell'immobile: diritto di proprietà per 1/1 (vedasi visura catastale allegato "19", estratto di mappa allegato "20". I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

#### ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto giudiziario di pignoramento immobili (vedasi allegato "5") del 13 agosto 2024, di repertorio n. 8765, riguardante la quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è stato trascritto il 18 settembre 2024 (Reg. Gen. n. 7792 Reg. Part. n. 5940).

#### STATO DI POSSESSO

Il lotto in oggetto al momento del sopralluogo risulta essere libero.

#### ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

La quota di 1/1 di proprietà del presente lotto, è pervenuta a in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Alberto Chieffi in Poggibonsi il giorno 25 giugno 2007, repertorio n. 2334, raccolta n.1838, registrato a Poggibonsi il giorno 25 giugno 2007 al n. 1430, trascritto il 27 giugno 2007, Reg. Gen. n. 6443, Reg. Part. n. 3807 (vedasi allegato "14").



## DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento ricade in "Aree T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito <T02> Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (vedasi allegati "7" e "8").

Le finalità sono quelle del completamento della struttura insediativa residenziale esistente in continuità del sistema morfo-tipologico rinvenibile in loco, caratterizzato da una elevata dotazione di standard pubblici.

La particella oggetto di pignoramento ricade nel lotto denominato B2 avente una superficie edificabile S.E. di 2.740 mq e un'altezza massima di 7,5 m (numero massimo di piani 2).

## STORIA URBANISTICA DEL LOTTO

L'area oggetto di pignoramento era classificata, all'epoca della compravendita avvenuta nell'anno 2008 per il Piano Regolatore Generale Comunale vigente a quel tempo, in sottozona <5CD1 > aree miste **residenza – artigianato**.

Successivamente, visto il Piano Operativo Comunale approvato con Del. C.C. n. 93 del 28/12/2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 27 del 07/07/2021, l'area in oggetto è attualmente classificata T / T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi – Ambito < T02 > Fraille" (corrispondente alla zona omogenea "C" del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Destinazione d'uso ammesse "R" (**residenziale**), U.T.O.E. 13.

La previsione del comparto **T02 - FRAILLE** si attua mediante la predisposizione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), entro il termine di validità delle previsioni del Piano Operativo Comunale. Dovrà essere approvato il piano dal Consiglio Comunale e sottoscritta dai proponenti del PUA la relativa convenzione secondo quanto disposto dall'art. 95 della L.R. n. 65/2014 :

- comma 9: Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del piano operativo o della modifica sostanziale che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
- comma 11: Nei casi in cui il piano operativo preveda la possibilità di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia di cui al comma 9 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 3, lettera d), qualora entro il suddetto termine, non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
- comma 12: Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 9 e 11, per un periodo massimo di cinque anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.

Il vigente Piano Operativo Comunale è stato approvato con Deliberazione Consiliare 93 del 28/12/2020, Pubblicato sul B.U.R.T. N°27 del 07/07/2021 divenuto esecutivo 30 gg dopo la pubblicazione.

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il lotto in oggetto riguarda un appezzamento di terreno incolto.

In particolare l'unità immobiliare in oggetto presenta il seguente sviluppo delle superfici considerando come estensione la superficie catastale (vedasi allegato "19"):



- particella 504 foglio di mappa 28 (mq 2.688,00)

#### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo abbiamo rilevato uno stato di conservazione incolto, impraticabile per la folta vegetazione.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Bene non di carattere condominiale.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene in oggetto a carico dell'acquirente.

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE**

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, Direzione Provinciale di Firenze dall'esame della certificazione ipocatastale allegata agli atti e da ispezione effettuata in data 16/04/2025, è emerso che non sono state rilevate modifiche ed esistevano i seguenti creditori iscritti e trascrizioni ostantive (vedasi allegato "9"):

- Trascrizione del 18/09/2024 reg. part. 5940 reg. gen. 7792 derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 13/08/2024 repertorio n. 8765 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello a favore della società KERDOS SPV S.R.L. con sede a Milano contro [redacted] costo per la relativa cancellazione è pari ad Euro 294,00

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Non sono presenti permessi edilizi

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto ad oggi, privo di qualsiasi manufatto, risulta conforme sia a livello catastale, sia a livello urbanistico.

#### **CRITERIO DI STIMA**

La valutazione che verrà effettuata è riferita alla data della presente. Il criterio di stima adottato sarà la ricerca del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il prezzo a base d'asta sarà dato dal valore di mercato ridotto di una giusta percentuale, per eventuali vizi occulti e per la particolarità dei meccanismi d'asta. Sarà a discrezione del G.E. diminuire il prezzo determinato al fine di allettare l'acquisto od aumentarlo a secondo dell'epoca più o meno lontana della data di riferimento della presente valutazione. Il metodo di stima sarà quello comparativo con compravendite che presentano maggiori analogie con l'immobile in esame. Considerato quanto sopra riferito, determinate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si può determinare il valore di mercato, moltiplicando la consistenza per il valore unitario medio, determinato da comparazioni con unità analoghe per ubicazione, posizione, tipo, composizione, destinazione e consistenza. Per quanto riguarda le fonti utilizzate per la stima, si osserva che il C.T.U., esperto in materia estimativa, ha tenuto conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nel territorio in esame per la stessa tipologia di bene, degli atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia. Inoltre nel caso in esame il C.T.U. ha anche verificato le risultanze delle indagini di mercato condotte con gli operatori immobiliari specializzati in contrattazioni di immobili simili a quello oggetto di stima, e nello specifico:

- Immobiliare [redacted] s.r.l.s. – Agenzia Immobiliare, viale Matteotti n. 66 – 50052 Certaldo (FI);
- [redacted] – Agenzia Immobiliare, via XX Settembre n. 45 – 50052 Certaldo (FI);



**Totale superficie fondiaria oggetto di stima:** mq 2.688,00

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la volumetria edificabile assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale.

Parametro usato: volume edificabile

### CALCOLO DEL VOLUME EDIFICABILE

Superficie edificabile (S.E.): 2.740,00 mq x h. 3,00 ml = 8.220,00 mc

Volume edificabile:	mc	8.220,00
Valore unitario medio:	Euro	75,00
VALORE DI MERCATO:	Euro	616.500,00

<b>VALORE DI MERCATO del Lotto 4:</b>	Euro	<b>616.500,00</b>
---------------------------------------	------	-------------------

### DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO (Euro / mq della superficie fondiaria del lotto)

Superficie fondiaria del lotto: 2.688,00 mq

Valore di mercato: 616.500,00 Euro / 2.688,00 mq = 229,35 Euro/mq

### DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Deprezzamento a titolo di abbattimento per la particolarità dei meccanismi d'asta (*pagamento in contanti dichiarazione piena, deposito da effettuare per partecipare all'asta, stato di occupazione o meno degli immobili, difficoltà di visita del bene, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, appetibilità del tipo di bene*) e deprezzamento a garanzia per eventuali vizi occulti: 10 %.

Prezzo a base d'asta: Euro 616.500,00 x 0,90 = Euro 554.850,00

### REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di bene intestato a società, la vendita è soggetta ad I. V. A .

### VALORE DI MERCATO del lotto 4

Euro 616.500,00 (seicentosedicimilacinquecento/00)

### PREZZO A BASE D'ASTA del lotto 4

Euro 554.850,00 (cinquecentocinquantaquattromilaottococinquanta/00)

L'immobile sarà messo all'asta o alienato nello stato di fatto attuale, così come pervenuto e posseduto dalla parte esecutata, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive apparenti e non apparenti eventualmente esistenti. Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto (vedasi tabella riepilogativa allegato "21").



Allegati:

- 1- Avviso / notifica del primo accesso sopralluogo compendio pignorato;
- 2- Documentazione fotografica con indicazione dei punti di vista;
- 3- Visura catastale del lotto 1;
- 4- Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto 1;
- 5- Atto di pignoramento immobiliare;
- 6- Atto di provenienza del 26 marzo 2008;
- 7- Certificato di destinazione urbanistica - C.D.U del compendio pignorato.;
- 8- Scheda Piano Operativo Comunale (T02 – Fraille) U.T.O.E. 13;
- 9- Ispezioni ipotecarie;
- 10- Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 15 gennaio 2025;
- 11- Tabella riepilogativa – Lotto 1;
- 12- Visura catastale del lotto 2;
- 13- Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto 2;
- 14- Atto di provenienza del 25 giugno 2007;
- 15- Tabella riepilogativa – Lotto 2;
- 16- Visura catastale del lotto 3;
- 17- Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto 3;
- 18- Tabella riepilogativa – Lotto 3;
- 19- Visura catastale del lotto 4;
- 20- Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto 4;
- 21- Tabella riepilogativa – Lotto 4.

Empoli li, 07/05/2025

Il C.T.U.  
Geom. Renato Pozzesi

