

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

Terza sezione civile - Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Romana Bisegna

\*\*\*

proc. n. 234/2021 R.G.

promosso da PENELOPE SPV SRL

contro xxx E xxx

\*\*\*

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## PREMESSA

La sottoscritta arch. Elena Mastrangelo con studio professionale in Firenze, piazza Massimo d'Azeglio 29, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Firenze con il n. 6522, in data 11/11/2021 veniva nominata dal Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 234/2021 dott.ssa Francesca Romana Bisegna esperto per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c; in data 17/11/2021 inoltrava, per via telematica, l'accettazione dell'incarico ricevuto e il giuramento per rispondere ai 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 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;*

*2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto....);*

*3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*



4. fornire una sommaria **descrizione** 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 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;

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 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;**

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

*-il valore come al punto 9.(10) 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;*

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

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

\*\*\*

A tal fine, dopo aver provveduto:

- a esaminare i documenti catastali e ipotecari in atti;
  - a effettuare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto sia ai debitori sia al creditore procedente;
  - ad avvisare con raccomandata A.R. i debitori della data e ora del sopralluogo, inviando anche il foglio notizie per la parte eseguita;
  - ad accertare la situazione urbanistica presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Vicchio;
  - ad accertare la situazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze;
  - a reperire l'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Firenze;
  - ad accertare l'esistenza di contratti di locazione presso l'Ufficio Territoriale di Firenze dell'Agenzia delle Entrate;
  - ad effettuare un sopralluogo in data 7 febbraio 2022, unitamente al custode nominato e a un collaboratore, per rilevare le dimensioni e le caratteristiche del compendio pignorato e farne riprese fotografiche;
  - a valutare tutti gli aspetti positivi e negativi che influiscono sul valore dei beni pignorati;
  - a individuare il più probabile valore di mercato e il relativo importo a base d'asta;
- la sottoscritta ha proceduto a rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo G.E.



**Quesito n.1:** identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento

R. –

**Riguardo ai fabbricati:**

Complesso edilizio sito in Comune di Vicchio (FI), frazione Villore n. 186, censito al Catasto Fabbricati:

foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	rendita
<b>68</b>	<b>54</b>	<b>500</b>	<b>A/2</b>	<b>1</b>	<b>9,5 vani</b>	<b>euro 377,79</b>

Confini: stessa proprietà, via di Villore.

Regolarmente intestati agli esecutati xxx e xxx.

Il complesso in oggetto risulta meglio identificato nella planimetria catastale depositata in data 18/10/2006 (**all.1**). Va precisato che per la suddetta planimetria catastale è necessario un aggiornamento in seguito ai lavori edili eseguiti con D.I.A. 316/2008, che hanno comportato tra l'altro la costruzione di una loggia esterna in aderenza all'edificio. Va altresì specificato che non risulta negli archivi del Comune di Vicchio Comunicazione di fine lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato; ad oggi quindi la sottoscritta non ritiene possibile presentare una pratica di aggiornamento catastale essendo le opere autorizzate col titolo abilitativo né ultimate né conformi al progetto presentato, come meglio descritto al successivo punto 9.

**Riguardo ai terreni:**

n. 20 appezzamenti di terreno siti in Comune di Vicchio (FI), frazione Villore, censiti al Catasto Terreni come di seguito elencati:

n.	foglio	particella	qualità	classe	superficie			R.D.	R.A.
					ha	are	ca		
1	68	26	seminativo	4		51	40	7,96	7,96
2	68	27	uliveto	2		35	70	10,14	11,06
3	68	28	seminativo	4		26	0	4,03	4,03
4	68	29	pascolo	2		1	60	0,05	0,03
5	68	32	seminativo	4		32	20	4,99	4,99
6	68	35	bosco misto	2		63	10	5,87	0,98
7	68	47	bosco misto	1	4	74	80	73,56	14,71
8	68	48	prato arborato	2		14	0	1,81	1,37
9	68	49	seminativo arborato	3	2	1	0	67,48	51,90
10	68	51	bosco misto	3		8	40	0,3	0,13
11	68	52	bosco misto	3		7	80	0,28	0,12
12	68	53	bosco misto	2		38	50	3,58	0,60
13	68	55	uliveto	2		33	10	9,40	10,26
14	68	57	seminativo	5		63	90	4,29	5,94
15	68	58	bosco ceduo	2		48	80	4,54	0,76
16	68	95	bosco ceduo	4		40	0	1,24	0,62
17	68	97	castagneto frutto	2	2	93	90	37,95	15,18
18	69	20	bosco ceduo	3		19	20	1,09	0,3
19	69	27	bosco ceduo	3		55	20	3,14	0,86
20	69	167	castagneto frutto	2		13	0	1,68	0,67



Confini: proprietà xxx, xxx, xxx, xxx e xxx, xxx xxx, xxx, xxx e xxx, xxx xxx e xxx, xxx xxx, xxx, xxx xxx, xxx, xxx, via di Villore, torrente Botena, salvo se altri.

Regolarmente intestati agli esecutati xxx e xxx.

I terreni in oggetto risultano meglio identificati negli estratti di mappa allegati (**all.1**).

I dati suddetti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

I dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

In tali identificativi catastali non sono incluse porzioni aliene, comune o non pignorate; non esistono immobili o locali contigui fusi con quelli pignorati.

**La sottoscritta propone la formazione di un unico lotto in quanto la vendita separata dei fabbricati dai terreni avrebbe una scarsa appetibilità sul mercato.**

**Quesito n.2:** riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso o altro diritto reale

**R. –**

Atto di pignoramento immobiliare del 04/08/2021, Registro Particolare 25326, Registro Generale 35744; promosso da PENELOPE SPV S.r.l. contro xxx e xxx, ciascuno per il proprio diritto di piena proprietà del compendio di cui sopra per la quota di un mezzo (1/2).

**Quesito n.3:** indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza

**R. -**

Atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Claudio Barnini Notaio in Firenze, rep. n.269267, fasc. n.14922, in data 16/10/2007, registrato a Firenze in data 30/10/2007 al n. 8857 Serie 1T, trascritto a Firenze in data 02/11/2007 Registro Particolare 28437, Registro Generale 50274; favore: xxx e xxx, contro xxx (**all.2**).

**Quesito n.4:** fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

**R. –**

**Riguardo ai fabbricati:**

Il complesso edilizio, al civico 186, si raggiunge dalla strada comunale che dalla provinciale SP 551 raggiunge la località Villore nel comune di Vicchio di cui fa parte, percorrendo la valle tra due versanti alto-collinari.

I fabbricati si inseriscono nella stretta striscia pianeggiante lungo il torrente Botena, con accesso diretto dalla strada di Villore su cui si innesta una rampa carrabile, delimitata da un cancello arretrato per consentire la sosta o la fermata in sicurezza.

L'immobile principale, parzialmente a uso civile abitazione, esposto con la facciata principale ad ovest, si erge per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato; l'accesso avviene da un locale di mq.12,70 contiguo alla cucina di circa mq. 16,40; da questa, tramite tre gradini e un piccolo disimpegno, si raggiunge la lavanderia di



circa mq. 6,40 e il bagno di circa mq. 9,85; dal locale d'accesso parte una rampa di scale che conduce al piano primo dove si trovano le tre camere di circa mq. 13,00, 18,30 e 14,20. Sempre al piano terra si trova il locale cantina di circa mq. 13,30 avente accesso indipendente sul lato est.

Gli interni appaiono in buone condizioni di manutenzione; la pavimentazione al piano terra è in gres porcellanato effetto cotto, al piano primo in parquet a listoni; le pedate delle scale sono rivestite con lastre in pietra serena; gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e scuri interni; all'esterno sono forniti di persiane in legno solo nella facciata principale. Le coperture sono state realizzate con travi in legno a vista e pannelle in cotto, intonacate solo nella camera da letto più grande, in legno e tavolato nel locale lavanderia, rivestite all'esterno con embrici e coppi.

Esternamente il fabbricato appare in mediocri condizioni di manutenzione; sulla muratura in pietrame, intonacato solamente nella facciata principale, si evidenziano vari lavori edili eseguiti nel tempo, che compromettono la uniformità del manufatto in generale.

Completa la descrizione la presenza di una tettoia in muratura costruita successivamente al complesso con funzione di protezione dell'accesso all'abitazione; ha sottostante pavimentazione in cemento.

Inglobati nel corpo di fabbrica principale, a livello seminterrato per la pendenza del terreno, con destinazione d'uso rurale, si trovano n.3 locali ad uso cantina, di circa mq. 18,30, mq. 17,20 e mq. 6,80, ognuno con accesso indipendente dal resede antistante; tra questi l'appendice più a est è divisa su due livelli: per la parte iniziale il livello superiore di circa mq. 3,40 è raggiungibile con scala portatile dall'esterno; nella parte più arretrata invece nel livello superiore si trova un forno in muratura, accessibile quindi dal resede sul retro. Le finiture sono al grezzo, nelle pavimentazioni e sulle pareti, anche per l'uso che ne viene fatto di ricovero animali o attrezzi.

In corpo separato dall'edificio principale, è ubicato sul lato est dell'edificio stesso un piccolo fabbricato di circa mq. 9,10, originariamente utilizzato come essiccatoio e attualmente come ricovero per cavalli, con accesso indipendente dal resede sul lato sud; la struttura è in pietrame faccia a vista con tetto a capanna di legno, con vistose lesioni su tutto il perimetro della muratura.

Sul lato ovest, parimenti staccata dall'edificio principale, addossata alla scarpata a destra dell'accesso carrabile, è presente una loggia di circa mq. 32,80 avente forma rettangolare con struttura a pilastri di mattoni uniti da un basso muretto sempre in mattoni, con tetto a capanna di legno e manto di embrici e coppi, avente accesso sul lato corto di fronte alla facciata principale dell'abitazione; è in condizioni di grave ed evidente instabilità strutturale.

L'intero complesso comprende un ampio resede esclusivo di circa 450 mq, non pavimentato se non parzialmente per l'accesso carrabile e nell'area sottostante la tettoia, ben delimitato da salti di quota a nord e a sud (**cf. documentazione fotografica all.3**).

### **Riguardo ai terreni:**

Si trovano sia a monte sia a valle rispetto alla strada comunale di Villore, alcuni anche oltre il torrente Botena; i terreni con andamento pianeggiante sono per lo più quelli situati nella fascia di terreno tra la strada e il torrente, più vicini ai fabbricati; quelli restanti si estendono su versanti in pendenza e presentano caratteristiche di aree boscate. Segue l'elenco degli appezzamenti, raggruppati per area geografica, in cui vengono indicate oltre che le caratteristiche catastali anche quelle rilevate:



**- Zona prevalentemente pianeggiante tra la strada comunale e il torrente Botena**

8	68	48	prato arborato	
9	68	49	seminativo arborato	
13	68	55	uliveto	terreno in stato di abbandono, improduttivo

**- Zona a ridosso del torrente Botena:**

10	68	51	bosco misto	
11	68	52	bosco misto	
12	68	53	bosco misto	
16	68	95	bosco ceduo	
17	68	97	castagneto frutto	terreno in stato di abbandono, improduttivo
15	68	58	bosco ceduo	
14	68	57	seminativo	terreno in stato di abbandono, improduttivo
20	69	167	castagneto frutto	

**- Zona a monte della strada comunale**

6	68	35	bosco misto	difficilmente accessibile
7	68	47	bosco misto	*
1	68	26	seminativo	difficilmente utilizzabile, improduttivo
2	68	27	uliveto	difficilmente utilizzabile, forte pendenza
3	68	28	seminativo	forte pendenza
4	68	29	pascolo	
5	68	32	seminativo	forte pendenza, in stato di abbandono

\* è presente sul margine esterno a ridosso della strada un manufatto afferente al sistema idrico dell'acquedotto comunale, da mantenere accessibile per la gestione e manutenzione.

**- A sud del torrente Botena**

18	69	20	bosco ceduo	forte pendenza, in stato di abbandono
19	69	27	bosco ceduo	forte pendenza, in stato di abbandono

Per i suddetti terreni, non risultano diritti di impianto e di reimpianto né titoli PAC.

**Quesito n.5: riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi**

**R. -**

L'immobile è attualmente occupato dal sig. xxx e dalla sig.ra xxx, rispettivamente padre e madre dell'esecutato xxx e relativamente al sig. xxx, fratello dell'esecutato xxx. Si allega il certificato di residenza (**all.4**).

Tutti i beni sono da considerarsi liberi.

**Quesito n.6: verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente**

**R. -**

Non risultano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene.



Si precisa che durante il sopralluogo, nella particella 47, è stata rilevata la presenza di un manufatto afferente all'acquedotto di Villore e come tale di proprietà del Comune; ad oggi non risultano però atti di servitù.

**Quesito n.7: verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita**

**R. -**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le Iscrizioni e le Trascrizioni sono rimaste invariate rispetto a quelle presenti in Atti e pertanto risultano le seguenti formalità per i beni su ampiamente descritti:

Iscrizioni contro:

Ipoteca volontaria n.11735 del 02/11/2007, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore: Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. , contro: xxx e xxx, come da atto pubblico a rogito Barnini Claudio Notaio in Firenze in data 16/10/2007 rep. n.269268, fasc. n.14922;

Trascrizioni contro:

Pignoramento Immobiliare n. 25326 del 04/08/2021, a favore: PENELOPE SPV S.r.l., contro xxx e xxx, Ufficiale giudiziario di Firenze, rep.3789/2021 del 10/07/2021.

Oneri di cancellazione pignoramento:	€ 294,00
Oneri di cancellazione ipoteca:	€ 35,00
<b>Totale oneri di cancellazione:</b>	<b>€ 329,00</b>

**Quesito n.8: indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

**R. -**

Dalle ricerche effettuate non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione o eventuali spese straordinarie già deliberate.

Relativamente ai beni pignorati risulta il procedimento giudiziario r.g. 859/2012, estinto per inattività delle parti.

**Quesito n.9: verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali**

**R. -**

**Riguardo ai terreni:**

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (**all.5**).

Il PIT, che ha valenza di Piano Paesaggistico, individua tutte le particelle, tranne la 49, tra le aree boscate che sono tutelate per legge secondo il D.Lgs 42/2204, art. 142, lett. G (nuova mappatura - aggiornamento DCR 93/2018)

**Riguardo ai fabbricati:**



Il fabbricato principale è stato costruito in epoca anteriore al 1967; il Regolamento Urbanistico stabilisce che l'edificio è di tipo C8 (edifici e/o complessi isolati con relative pertinenze compatibili con il contesto ambientale, art. 40 NTA) e si trova in zona prevalentemente agricola.

Risultano i seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Vicchio:

- **Concessione Edilizia n. 26/91** per cambio d'uso in parte a civile abitazione e in parte rurale, richiesta con pratica edilizia n.16/91;

- **Attestazione di conformità in sanatoria n. 15/06** per opere interne eseguite in difformità alla C.E. 26/91, richiesta con pratica n.125/06;

- **Attestazione di conformità edilizia n. 44/08** (art. 140 L.R. 01/2005) per modifiche all'unità abitativa e proseguimento della strada poderale esistente fino a formare un nuovo accesso carrabile sulla strada comunale, richiesta con pratica n. 187/07 del 31/10/2007, integrazioni del 29/01/2008; resta esclusa la realizzazione del muro di contenimento a blocchi di cemento (attribuita al precedente proprietario), per il quale il Funzionario del Servizio Urbanistica e Ambiente con ordinanza n. 143 del 05/11/2008 ha ordinato agli attuali proprietari la demolizione del manufatto abusivo e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla data della notifica.

E' allegato alla pratica il parere preventivo positivo della Polizia Municipale in data 23/06/2005 per la realizzazione di nuovo accesso carrabile da realizzarsi nella particella catastale 49 a valle dell'attuale ingresso.

- **Pratica edilizia DIA n.316/08** per manutenzione straordinaria relativa a modifiche interne, realizzazione di loggia, apertura di accesso e interventi sugli scarichi, protocollo pratica n. 18123 del 12/11/2008; inizio lavori 13/01/2009; risultano mancanti le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici; risulta mancante l'autorizzazione degli scarichi dei reflui civili non in fognatura; è mancante nel fascicolo la fine lavori che può avvenire entro tre anni dalla data di inizio lavori salvo proroghe; risulta mancante il certificato di abitabilità.

A seguito del sopralluogo effettuato, sulla base di quanto sopra, **relativamente ai fabbricati si riscontrano le seguenti difformità:**

- mancato abbassamento del solaio al piano terra relativamente ai locali abitabili, per cui l'altezza interna dei locali non è di m. 2,60 come dichiarato ma resta di circa 2,30 nel soggiorno e di circa 2,40 nella cucina;

- mancata realizzazione dei due gradini iniziali nella rampa di accesso al piano primo;

- chiusura di parte del vano porta d'accesso al locale cucina per ottenere una finestra, di dimensioni cm. 80 x 72;

- mancata realizzazione dei gradini di accesso alla superficie pavimentata della loggia, realizzata quindi alla stessa quota del resede antistante;

Inoltre relativamente al muro di contenimento a blocchi di cemento:, si fa presente che il manufatto originariamente lungo circa 44 metri, in seguito all'ordine di demolizione, è stato demolito solo in parte; resta in piedi una porzione di circa 13 metri che andrà comunque demolita per il ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto:

**essendo le opere, autorizzate con l'ultimo titolo abilitativo, né ultimate né conformi al progetto presentato, attualmente non può essere dichiarata la conformità edilizia né quella catastale.**



Per rendere le opere conformi va presentata una nuova pratica SCIA in sanatoria per intervento realizzato in difformità, eccetto che per la chiusura parziale del vano porta, che va ripristinato per garantire il corretto rapporto aeroilluminante al locale cucina e assicurare la doppia conformità alla disciplina edilizia. Il mancato abbassamento del solaio al piano terra, che comporta un'altezza attuale dei vani soggiorno e cucina inferiore a m.2,70 è consentito solo se per gli stessi locali sia stata già consentita l'abitabilità in passato.

**Costi da sostenere:**

La chiusura della porta non può essere sanata; si stima un importo per il ripristino del vano di € 3.000,00 comprensivo di nuovo infisso.

Per le difformità sanabili si stima un importo di € 4.500,00 comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche per deposito pratica SCIA in sanatoria per intervento realizzato in difformità.

Per le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici si stima un importo di € 1.100,00.

Per l'autorizzazione degli scarichi dei reflui civili non in fognatura si stima un importo di € 900,00.

Per l'attestazione asseverata di agibilità si stima un importo di € 1.400,00, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Per la variazione catastale si stima un importo di € 900,00, comprensivo di oneri e spese tecniche.

Per la demolizione del muro restante si stima un importo di € 3.800,00 comprensivo di lavori edili, oneri e spese tecniche per deposito di pratica SCIA per demolizione in seguito a ordinanza.

Totale regolarizzazione urbanistica: € 15.600,00 lordi

**Quesito n.10: indicare il valore di mercato dell'immobile**

**R. -**

**Riguardo ai fabbricati:**

Per la valutazione dei fabbricati i criteri adottati sono i seguenti:

- il riferimento è alla data della perizia in oggetto;
- si considerano le condizioni di occupazione del bene;
- si utilizzano i dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia di ultima edizione (i valori OMI per abitazioni civili nella zona variano da 950 a 1.350 €/mq) e i valori reperiti dalle indagini effettuate presso operatori economici e di intermediazione immobiliare per immobili della medesima tipologia e nella stessa area;
- si procede a correzione del valore unitario considerato come riferimento sulla base delle caratteristiche generali e particolari del bene (ubicazione, forma, esposizione, accessibilità, stato di conservazione e manutenzione, finiture, presenza di servitù, ecc.), per decurtare o incrementare il valore in rapporto a elementi di straordinarietà rilevati nell'immobile oggetto di stima.

Dai risultati delle indagini effettuate, viste le caratteristiche dei beni e le condizioni dl mercato all'attualità, il CTU ritiene che i beni immobili possano essere stimati per un valore pari a:

**€ 1.150,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.**



Si procede calcolando la superficie commerciale SC secondo i criteri individuati dall'Agenzia del Territorio per unità immobiliare con pertinenze esclusive e cioè:

- 100% vani principali e accessori diretti (al lordo delle murature esterne fino a uno spessore di 50 cm; i muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano al 50% e fino a uno spessore massimo di cm. 25);
- 30% pertinenze di ornamento comunicanti (tettoia) fino a mq. 25; 10% superficie eccedente detto limite;
- 25% pertinenze di servizio non comunicanti coi vani principali (cantine, loggia, ricovero cavalli);
- 10% aree esterne scoperte fino alla superficie dei vani principali; 2% superficie eccedente detto limite.

Pertanto:

Abitazione piano terra	mq. 76
Abitazione piano primo	mq. 70
Tettoia esterna comunicante mq. 25 x 30% + mq. 2 x 10%	mq. 7,7
Cantine non comunicanti mq. 95 x 25%	mq. 23,8
Ricovero cavalli non comunicante mq. 15 x 25%	mq. 3,75
Loggia non comunicante mq. 36 x 25%	mq. 9
Area esterna scoperta (resede urbano) mq. 146 x 10% + 302 x 2%	mq. 20,7
<hr/>	
Totale superficie commerciale fabbricati arrotondata al mq.	mq. 211

**Per un valore di mercato pari a: SC mq. 211 x € 1150,00 / mq = € 242.650,00**

#### **Riguardo ai terreni:**

Per la valutazione dei terreni i criteri adottati sono i seguenti:

- il riferimento è alla data della perizia in oggetto;
- si considerano le condizioni di occupazione dei beni;
- in assenza di indicatori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter utilizzare come riferimento i valori agricoli medi della Provincia di Firenze regione agraria n.3 che rappresentano un utile strumento per verificare le valutazioni effettuate;
- si procede a opportune correzioni dei valori unitari, sulla base dello stato di manutenzione e della morfologia dei luoghi;

Dai risultati delle indagini effettuate, viste le caratteristiche dei terreni e le condizioni dl mercato all'attualità, il CTU ritiene che essi possano essere stimati per un valore pari a:

<b>Prato arborato / Pascolo</b>	<b>€/ha 1.300,00</b>
<b>Seminativo / seminativo arborato</b>	<b>€/ha 10.500,00</b>
<b>Uliveto (improduttivo )</b>	<b>€/ha 12.000,00</b>
<b>Bosco misto</b>	<b>€/ha 2.800,00</b>
<b>Bosco ceduo</b>	<b>€/ha 1.700,00</b>
<b>Castagneto</b>	<b>€/ha 4.000,00</b>



Pertanto:

n.	Fg.	part.	qualità	superficie			Valore €/ha	importo
				ha	are	ca		
1	68	26	seminativo		51	40	10.500,00	€ 5.397,00
2	68	27	uliveto		35	70	12.000,00	€ 4.284,00
3	68	28	seminativo		26	0	10.500,00	€ 2.730,00
4	68	29	pascolo		1	60	1.300,00	€ 20,80
5	68	32	seminativo		32	20	10.500,00	€ 3.381,00
6	68	35	bosco misto		63	10	2.800,00	€ 1.766,80
7	68	47	bosco misto	4	74	80	2.800,00	€ 13.294,40
8	68	48	prato arborato		14	0	1.300,00	€ 182,00
9	68	49	seminativo arborato	2	1	0	10.500,00	€ 21.105,00
10	68	51	bosco misto		8	40	2.800,00	€ 235,20
11	68	52	bosco misto		7	80	2.800,00	€ 218,40
12	68	53	bosco misto		38	50	2.800,00	€ 1.078,00
13	68	55	uliveto		33	10	12.000,00	€ 3.972,00
14	68	57	seminativo		63	90	10.500,00	€ 6.709,50
15	68	58	bosco ceduo		48	80	1.700,00	€ 829,60
16	68	95	bosco ceduo		40	0	1.700,00	€ 680,00
17	68	97	castagneto frutto	2	93	90	4.000,00	€ 11.756,00
18	69	20	bosco ceduo		19	20	1.700,00	€ 326,40
19	69	27	bosco ceduo		55	20	1.700,00	€ 938,40
20	69	167	castagneto frutto		13	0	4.000,00	€ 520,00
							<b>totale</b>	<b>€ 79.424,50</b>

**Valore di mercato dei terreni****€ 79.424,50**

Dai valori sopra individuati, per i beni considerati liberi, si ricava il seguente valore di stima del lotto unico:

Valore di mercato dei fabbricati

€ 242.650,00

Valore di mercato dei terreni

€ 79.424,50

Valore di mercato dei beni liberi

Totale € 322.074,50

**Valore di mercato dei beni liberi (arrotondato)****Totale € 322.000,00****Quesito n.11:** indicare il prezzo base d'asta**R. -**

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene, ecc. Pertanto individuato il più probabile valore di mercato, la sottoscritta effettua una riduzione del 10% per individuare il prezzo d'asta più appropriato:

Valore di mercato dei beni x 0,90

€ 289.800,00

oneri di regolarizzazione urbanistica

- € 15.600,00



oneri di cancellazione - € 329,00  
**Valore a base d'asta per i beni considerati liberi (arrotondato) € 273.870,00**

---

**Quesito n.12: precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato**

**R. -**

Non si rilevano elementi particolari di riduzione dell'appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

**Quesito n. 13: specifiche in caso di pignoramento di quota di bene indiviso**

**R. -**

La vendita avviene per l'intera proprietà.

**Quesito n. 14: indicare il regime impositivo della vendita**

**R. -**

Ai sensi delle normative vigenti, essendo gli immobili di proprietà di soggetti privati, il regime impositivo della vendita non è soggetto ad aliquota I.V.A. Pertanto, l'acquirente sarà soggetto all'Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

**Quesito n. 15: effettuare un riepilogo in caso di più lotti**

**R. -**

Lotto unico

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Con osservanza,

Firenze, 05/04/2022

CTU arch. Elena Mastrangelo

Allegati:

- All.1: Documenti catastali (visure, planimetria, estratti di mappa)
- All.2: Atto di provenienza
- All.3: Documentazione fotografica
- All.4: Certificato di residenza
- All.5: Certificato di destinazione urbanistica
- All.6: Avvisi e corrispondenza
- All.7: Scheda riepilogativa

