

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE  
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**PROCEDIMENTO CIVILE R.G. N ° 158/2021**  
G . E. DOTT.SSA PATRIZIA POMPEI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PERIZIA TECNICA

**Aggiornamento perizia**

**Esperto nominato, Consulente Tecnico d'ufficio:**

Dott. Lorenzo Zammarchi

Via B. Accolti, 41

50126 Firenze

C.F. ZMMLNZ80T22D575D

P.I.: 06162230483

**Debitore:**

**Creditore procedente:**

**Creditore Interventuto**

**UNICO LOTTO posto a Vicchio (FI) Frazione Pilarciano,**

**Esecuzione Immobiliare R.G. 158/2021**

SOMMARIO



TRIBUNALE ORDINARIO DI Firenze.....	1
Terza Sezione Civile - EsecuzioNi Immobiliari .....	1
<b>Procedimento Civile R.G. n ° 158/2021</b> .....	1
G . E. Dott.ssa LAURA D’AMELIO.....	1
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO .....	1
PERIZIA TECNICA .....	1
INCARICO .....	3
QUESITI .....	3
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	6
RISPOSTA AI QUESITI .....	7
1. Identificazione dei beni, dati catastali confini e corrispondenza.....	7
2. Estremi dell’atto di pignoramento.....	8
3. Estremi dell’atto di provenienza.....	8
4. Descrizione somOmissis dei beni.....	8
DESCRIZIONE IMMOBILE.....	9
5. Stato di possesso degli immobili .....	14
6. Esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a CARICO dell’acquirente.....	15
7. Verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.....	16
8. Indicare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione .....	17
9. Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni.....	17
10. Valore di Mercato degli immobili nello stato attuale (libero/occupato) .....	17
Stima del valore dell’immobile- METODO DI STIMA.....	18
Valore di mercato .....	18
11. Indicazione del prezzo a base d’asta libero/occupato .....	21
12. Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni.....	22
13. Riepilogo .....	22



## INCARICO

Il giorno 15/03/2022, il Giudice Esecutore dott.ssa Laura D'Amelio conferiva l'incarico, per il procedimento esecutivo indicato in epigrafe, e nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Lorenzo Zammarchi iscritto all'albo Dottori Agronomi e Forestali n°1242 ed iscritto all'albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze N.P. 0155 , con studio in Firenze Via Benedetto Accolti, 41 attraverso comunicazione PEC del e successivo giuramento di rito effettuato telematicamente in data 17/03/2022.

## QUESITI

Il giudice ordina all'esperto:

- 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 esecutata;
- 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 esecutata" 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;

Pone all'esperto 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 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 somOmissis 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 167; 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. 158, 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; anche dati nazionali etc.

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



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

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

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1158, n. 1078;

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

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

14. 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 (NB. 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).

13. effettuare 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 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.

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

---

## DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito viene indicata una sintesi delle operazioni peritali svolte per ottemperare all'incarico assegnato.

- In data 25/03/2022 e 12/07/2022 Accesso telematico all'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze per acquisizione planimetria e visura dell'immobile oggetto di pignoramento (All. 02)
- In data 19/07/2022 alle ore 9.30 il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, previo avviso alle parti effettuato tramite A\R agli esecutati, nel quale si dava comunicazione dell'incarico ricevuto con invio contestuale del foglio notizie (All. 03), si recava presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, posta in Frazione Pilarciano a Vicchio (FI) al fine di procedere alle operazioni peritali di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario (Isveg srl). Il sopralluogo veniva effettuato in presenza di familiare della Sig Omissis Omissis e del Sig. Omissis Omissis (affittuario del bene pignorato)
- In data 06/12/2022 viene acquisita documentazione con accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicchio Ufficio edilizia privata al fine di reperire la documentazione urbanistica
- In data 03/01/2023 Accessi all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica di iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili in oggetto. (All. 05)



## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI CONFINI E CORRISPONDENZA

I beni oggetto di perizia riguardano Immobile ubicato nel Comune di Vicchio (FI), Frazione Pilarciano, ovvero complesso zootecnico composto da due stalle, fienile, molino, vasca liquami oltre a fabbricato su due piani, parte adibito a civile abitazione ed in parte a magazzini. L'unità immobiliare, che è localizzata in un unico corpo, è accessibile direttamente dalla pubblica Via di Pilarciano proseguendo in direzione nord per 2,3 km dalla frazione. Dista circa 1,5 km dal centro di Vicchio passando dalla SP 555 del Mugello.

**I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio (FI) come segue:**

1. Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;
2. Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
3. Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;
4. Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;
5. Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
6. Foglio 59 Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00;
7. Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
8. Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;

**I beni sono identificati all'Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Vicchio (FI) come segue:**

9. Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ettari 20 ari 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77. (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335)

Confini: Omissis con sede in verso ovest e nord, Omissis, Strada comunale di Pilarciano verso est, salvo se altri.

Corrispondenza dei dati con quelli indicati nel pignoramento:

- i beni di cui sopra ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9 corrispondono al Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Firenze in data 01/07/2021 ai numeri 28699/20307 a favore di Omissis, Omissis e contro Omissis sopra generalizzato.

I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione dei beni anche se carenti della quota del coniuge (in comunione legale dei beni) per  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà



I precedenti dati corrispondono alle verifiche effettuate presso l'agenzia del territorio dal sottoscritto CTU fino alla data del 03/01/2023.

## 2. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, Nota di trascrizione Registro generale n. 28699 Registro particolare n. 20307 presentazione n. 8 del 01/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 12/05/2021 Numero di repertorio 2880/2021 (Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze) per la quota di 1/1 a contro OMISSIS OMISSIS nato a Omissis a favore di Omissis Omissis a cui segue per rettifica l'inserimento del coniuge in comunione dei beni e relativa rettifica di quota

Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, Nota di trascrizione Registro generale n. 52907 Registro particolare n. 37538 Presentazione n. 7 del 15/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 04/11/2021 Numero di repertorio 7127/2021 (Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze) per la quota di ½ del diritto di proprietà contro OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il Omissis C.F.: OMISSIS e per la quota di ½ del diritto di proprietà a favore di Omissis

### Relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio (FI) come segue:

1. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;
2. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
3. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;
4. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;
5. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;
6. Comune di Vicchio Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
7. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
8. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;

### e relativamente ai beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio (FI) come segue:

9. Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ettari 20 ari 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77. (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335)

## 3. ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di pignoramento, ovvero il diritto di proprietà per le unità immobiliari cui ai punti dal n°1 al n°9 sono pervenuti con i seguenti atti:

**ATTO DI COMPRAVENDITA** del 14/11/1995 eseguito dal Notaio Cecchetti Mario in Vicchio (FI), numero di repertorio 23429/9430, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 29/11/1995 a i numeri 31160/19987 a favore di Omissis e Omissis, , per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, contro la parte OMISSIS, sede in (FI), CF: OMISSIS (vedi allegato 01).

Per le altre trascrizioni ed iscrizioni si rimanda all'allegato 5.

## 4. DESCRIZIONE SOMOMISSIS DEI BENI



## DESCRIZIONE IMMOBILE

**Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare vengono descritti nel seguente capitolo utilizzando la numerazione assegnata dallo scrivente per una migliore identificazione del bene.**

1. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;
2. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficiecatastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
3. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;
4. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;
5. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;
6. NCEU Comune di Vicchio Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
7. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
8. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;
9. NCT Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2ettari 20 aree 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77. ( deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335).

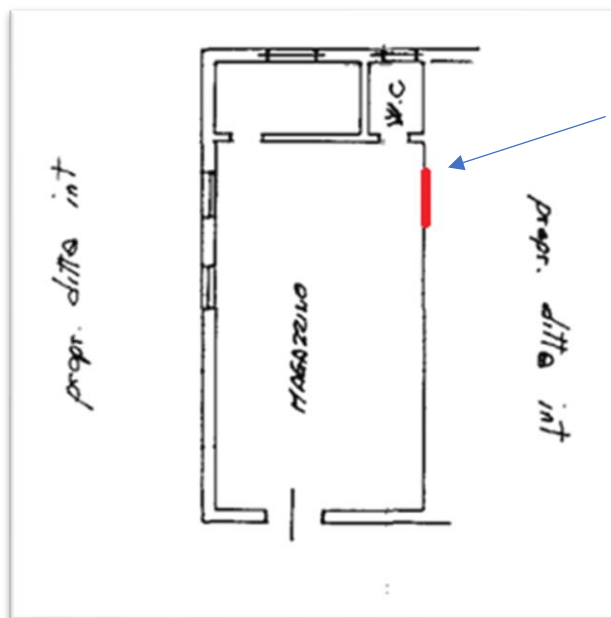


***Tavola con indicazione immobili***

1. **MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1**, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;



Trattasi di unità immobiliare parte di un più ampio fabbricato all'interno del complesso zootecnico in Frazione Pilarciano di dislocata al piano terreno, composta da unico locale con accesso pedonale. La struttura, in muratura portante, è in discrete condizioni di conservazione e dotata di impianto elettrico ed idrico. Rappresenta un magazzino rimessaggio a servizio dell'abitazione e dell'azienda. E' presente un servizio igienico e locale tecnico. La superficie calpestabile è di 61mq È presente una difformità in quanto è stata ricavata una apertura che mette in comunicazione il presente locale con l'altro magazzino. Per migliore comprensione vedasi estratto della planimetria con indicazione in rosso dell'apertura ricavata in difformità.

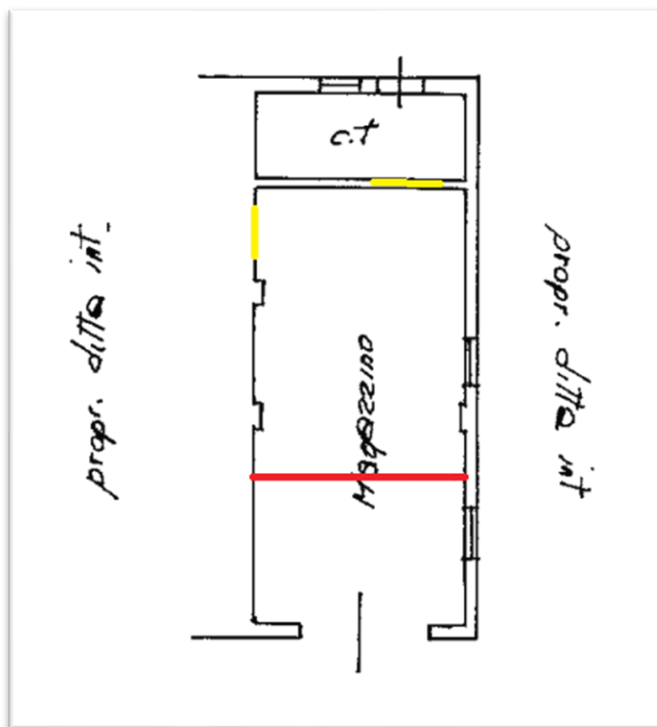


**Estratto della planimetria catastale F.59 p.lla 336 sub.1 con indicazione difformità presenti**

2. **MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2**, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55;

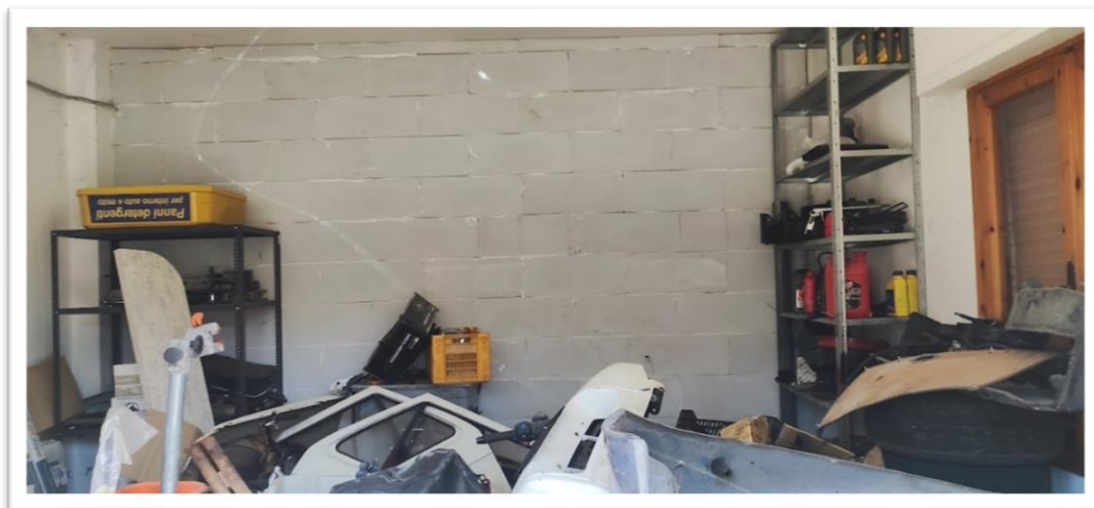
Trattasi di unità immobiliare parte di un più ampio fabbricato all'interno del complesso zootecnico in Frazione Pilarciano di dislocata al piano terreno, composta da due locali con accesso pedonale e carrabile. Rappresenta un magazzino rimessaggio che al momento della visita veniva utilizzato come ufficio per la parte accessibile via accesso pedonale e mentre dall'accesso carrabile è stato realizzato un tramezzo di divisione con la creazione di altro locale. La superficie calpestabile ammonta a 49.50 mq





*Estratto della planimetria catastale F.59 p.Illa 336 sub.2 con indicazione difformità presenti*

*Particolare delle difformità realizzate cui in giallo le aperture realizzate ed in rosso il tramezzo a divisione.*

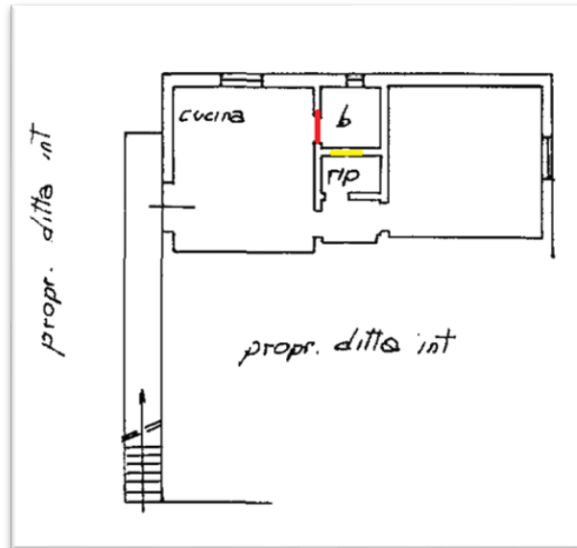


*Tramezzo realizzato in divisione dei locali*

**3.FABBRICATO AD USO ABITAZIONE - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;**



Trattasi di unità immobiliare parte di un più ampio fabbricato consistente in appartamento per civile abitazione situato al piano primo dell'edificio. Vi si accede tramite scala esterna posta in posizione sud est. Il portoncino di ingresso si trova superata la prima rampa di scale la seconda porta a destra. Si apre un locale soggiorno cucina e proseguendo troviamo il bagno dotato di antibagno e una camera da letto matrimoniale. La superficie calpestabile ammonta a 43,60mq. Sono presenti delle difformità rispetto alle planimetrie catastali ed alla licenza edilizia: è stato chiuso l'accesso dalla cucina verso il bagno ed aperto un accesso dal bagno verso il ripostiglio per dare accesso allo stesso.



L'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore marrone per tutti gli ambienti e di colore chiaro per il bagno. È presente un camino nella zona cucina soggiorno ed una stufa. Si presenta in condizioni solo sufficienti di conservazione. Le finestre sono in legno con vetro singolo. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti anche se sono presenti dei termosifoni per il riscaldamento di dubbio funzionamento.

**4.FABBRICATO AD USO ABITAZIONE NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4**, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;

Trattasi di unità immobiliare parte di un più ampio fabbricato consistente in appartamento per civile abitazione (con annotazione di abitazione rurale) situato al piano primo dell'edificio. Vi si accede tramite scala esterna posta in posizione sud est. Superata la prima rampa di scale la prima porta a destra troviamo la porta di accesso. Si apre un locale di ingresso che porta ad un disimpegno ed alla cucina dotata di terrazza. Proseguendo a sinistra troviamo un secondo disimpegno che dà accesso alle due camere, rispettivamente a sinistra e destra mentre al centro troviamo il bagno. La superficie calpestabile ammonta a 63 mq.

**5. FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;

Trattasi di edificio di forma rettangolare con copertura a capanna di due altezze realizzata con travi e pilastri in CA prefabbricato censita catastalmente ed utilizzata come stalla e rimessa del fieno. La copertura è realizzata in fibrocemento (ethernit). E' presente la base in calcestruzzo armato ove poggiano i pilastri e la restante superficie coperta



è pavimentata con una platea in cemento. Risulta presente una pertinenza esterna all'edificio per la stabulazione degli animali recintata con pali in legno. La superficie utile lorda ammonta a 392 mq mentre quella utile a 384 mq.

**6.FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Particella 407**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00;

Trattasi di edificio di forma rettangolare con copertura a capanna di due altezze realizzata con travi e pilastri in CA prefabbricato e tamponature in mattoni e calcestruzzo. Al momento dei sopralluoghi veniva utilizzata come stalla per bovini da carne. Ha copertura a doppia falda in fibrocemento (ethernit). E' presente la base in calcestruzzo armato ove poggiano i pilastri ed una corsia centrale di alimentazione in cemento con i relativi stalletti per lo stazionamento degli animali La superficie ammonta a utile lorda ammonta a 977 mq mentre quella utile a 943 mq. L'altezza in gronda è di 5.20m mentre quella in falda di 6,65m.

**7.FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;

Trattasi di edificio di forma rettangolare con copertura a capanna di due altezze realizzata con travi e pilastri in CA prefabbricato e tamponature in mattoni e calcestruzzo. Al momento dei sopralluoghi veniva utilizzata come stalla per bovini da carne. Ha copertura a doppia falda in fibrocemento (ethernit). E' presente la base in calcestruzzo armato ove poggiano i pilastri ed una corsia centrale di alimentazione in cemento con i relativi stalletti per lo stazionamento degli animali La superficie ammonta a utile lorda ammonta a 977 mq mentre quella utile a 943.

**8. FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409**, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;

Struttura agricola produttiva realizzata con travi e pilastri in CA prefabbricato censita catastalmente ed utilizzata come deposito macchinari e attrezzature. Ha copertura a doppia falda in fibrocemento (ethernit). E' presente la base in calcestruzzo e le tamponature in muratura. La superficie ammonta a utile lorda ammonta a 276 mq mentre quella utile a 258 mq.

**9.AREA AGRICOLA NCT Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405**, seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ettari 20 aree 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77

Area agricola dove si sviluppa tutto il complesso agricolo zootecnico. Sono presenti ampie aree per la stabulazione degli animali oltre alle strade poderali per l'accesso ai vari fabbricati. Sono stati realizzati due manufatti una zona silos e una zona per lo stoccaggio delle deiezioni animali. Entrambi sono costituiti da pannelli prefabbricati in cemento armato di circa 3 metri di altezza.

L'unità immobiliare sita in Frazione Pilarciano n°37/4, Vicchio (FI) con le relative pertinenze oggetto di pignoramento, in base al Regolamento Urbanistico vigente, risulta classificata come segue:

**Il compendio ricade in zona a prevalenza agricola E e non sono presenti vincoli paesaggistici.**

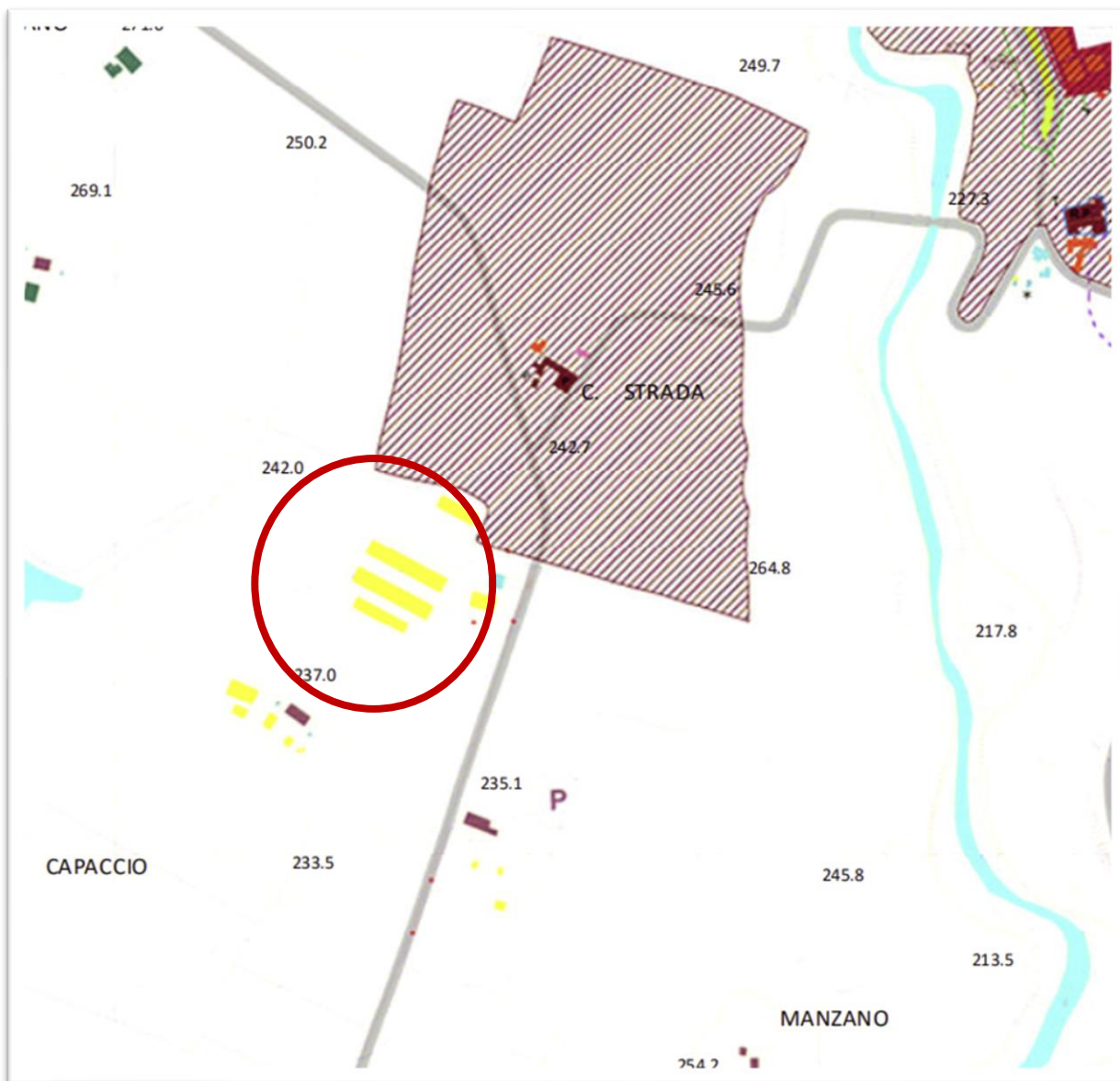
**La zona ricade Territorio rurale, zona omogenea E ai sensi del DM 1444/68:- Aree di pertinenza dell'edificato in territorio rurale (art. 80).**

**Vincoli sovraordinati:**

Non è presente vincolo paesaggistico né vincolo idrogeologico.



## Elaborato PRG Comune di Vicchio Disciplina di gestione e trasformazione delle risorse.



### 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni sottoindicati censiti al :

- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;



- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficiecatastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;
- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;
- NCEU Comune di Vicchio Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;
- NCT Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2ettari 20 aree 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77.( deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335)

Risultano nel possesso del Sig. OMISSIS OMISSIS – CF: OMISSIS in quanto gravati da CONTRATTO DI AFFITTO AGRARIO trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 12/11/2019 ai numeri 44836/31955 a favore di Omissis Omissis, nato a Omissis, CF: OMISSIS e contro Omissis Omissis, nato a Omissis, C.F : OMISSIS e Omissis Omissis, nata a : OMISSIS;

Si conferma che all'epoca dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile risultava occupato dal suddetto OMISSIS OMISSIS conduttore dell'azienda agricola omonima. Per le motivazioni sopra elencate ed essendo il contratto di affitto stipulato in data antecedente al pignoramento si considera occupato. In data 25/07/2022 lo scrivente riceveva via mail la documentazione del conduttore aziendale, il Sig. Omissis Omissis che si allega alla presente.

Inoltre in seguito alla relazione in merito alla opponibilità del contratto a firma del Avv. Perretta ha relazionato, in ossequi all'incarico del G.E. *“...che il contratto di affitto di fondo rustico in esame sia opponibile sia alla procedura esecutiva, sia al creditore fondiario, in quanto risultano soddisfatte tutte le condizioni previste dall'art. 2923 c.c. Nel caso di specie, infatti, il contratto di affitto di fondo rustico soddisfa il requisito della data certa anteriore e, trattandosi di una locazione ultranovennale, è stato regolarmente trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8 c.c., prima del pignoramento, rispettando pienamente il regime di opponibilità previsto dalla normativa”*

Relativamente al bene censito al:

- NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;

Tale appartamento risultava occupato dal Sig. Morozzi Marcello di anni 85 al quale il Sig. Omissis Omissis dichiarava di aver concesso il bene con contratto di affitto dal 1996. Tuttavia non si ritrova in atti alcun contratto di affitto registrato per cui il bene viene considerato libero.

#### 6. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle richieste e verifiche effettuate non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene ad eccezione della locazione ultranovennale indicata meglio al capitolo 7 punto 2.

Oneri di cancellazione presso la conservatoria immobiliare: tassa ipotecaria 35,00 €; Bollo 59,00 €; imposta ipotecaria 0,5 % del prezzo di aggiudicazione o comunque commisurata al minore valore tra quello del credito garantito e quello del prezzo di aggiudicazione ed in ogni caso per un importo non inferiore a 200,00 €;



7. VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

In base a quanto riportato nella certificazione ipocatastale presente agli atti e per quanto potuto verificare in base alle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente CTU in data 03/01/2023\_ (All. 05) sui beni oggetto di procedura esecutiva:

1. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;
2. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
3. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;
4. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;
5. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;
6. NCEU Comune di Vicchio Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
7. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
8. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;
9. NCT Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ettari 20 ari 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77. (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335)

sono presenti le seguenti formalità:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 03/08/2016 ai numeri 30404/5705 per Euro 600.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 300.000,00 a favore di Omissis, domicilio ipotecario eletto Omissis e contro Omissis Omissis, nato OMISSIS e Omissis Omissis, nata a OMISSIS;

2) **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 12/11/2019 ai numeri 44836/31955 a favore di Omissis, CF: OMISSIS e contro Omissis, C.F.: OMISSIS e Omissis Omissis, nata a, C.F.: OMISSIS; LA DURATA DELL'AFFITTO E' STABILITA IN 20 (VENTI) ANNI E PERTANTO ANDRA' A SCADERE AL 30 APRILE 2039. (non è compreso l'immobile Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;)

3) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 02/12/2020 ai numeri 44017/7675 per Euro 40.000,00 di cui per capitale Euro 16.977,70 a favore di Omissis, e contro Omissis Omissis, nato a : OMISSIS;

4) **ATTO DI PIGNORAMENTO** degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, Nota di trascrizione Registro generale n. 28699 Registro particolare n. 20307 presentazione n. 8 del 01/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 12/05/2021 Numero di repertorio 2880/2021 (Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze) per la quota di 1/1 a contro OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il Omissis C.F.: OMISSIS a favore di Omissis a cui segue per rettifica l'inserimento del coniuge in comunione dei beni e relativa rettifica di quota Atto di pignoramento degli immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Firenze, Nota di trascrizione Registro generale n. 52907 Registro particolare n. 37538 Presentazione n. 7 del 15/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 04/11/2021 Numero di repertorio 7127/2021 (Agenzia



del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Firenze) per la quota di ½ del diritto di proprietà contro OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il C.F.: OMISSIS e per la quota di ½ del diritto di proprietà OMISSIS a favore di OMISSIS

## 8. INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Alla data del sopralluogo non sono state rilevate spese di gestione o manutenzione salvo quelle già previste dai relativi enti amministrativi.

## 9. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare sono state eseguite le verifiche sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo e presente agli atti Comune di Vicchio con accesso eseguito in in data 06/12/2022.

L'intero complesso edilizio di cui l'abitazione è stato iniziato come da dichiarazione di inizio lavori nell'anno 1978 in forza della iniziale LICENZA EDILIZIA N° 77 DEL 05/12/1977 rilasciata dal Comune di Vicchio a cui segue variante in corso d'opera approvata con LICENZA EDILIZIA n° 54 del 1978

Segue:

RILASCIO CONFORMITA' ANTISISMICA in data 24/09/1979 ai sensi della L.64/1974 prot. 5724 Regione Toscana cui protocollo del Comune di Vicchio n° 4913 del 27/09/1979.

Si fa presente che in licenza edilizia originaria era stato previsto un solo appartamento, nello specifico quello afferente al Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4 ed a questo annesso altro monolocale uso ufficio. Tuttavia, in atti risulta planimetria con diversa disposizione tra gli appartamenti e dall'ufficio edilizia del Comune di Vicchio non emerge ulteriore documentazione.

Ugualmente le planimetrie catastali non risultano conformi per le difformità già elencate al capitolo 11 "Descrizione somOmissis dei beni" con quanto depositato presso l'Agenzia del Territorio (All. 02) e la relativa documentazione urbanistica presente agli atti. Si specifica tuttavia che trattasi di difformità non sostanziali che possono essere sanate.

Per le rilevazioni di tipo strutturale sono state effettuate valutazioni a vista e non si evidenziano cedimenti strutturali.

Per le prestazioni energetiche è stata redatta in data 04/04/2019 l'edificio è classificato in classe G. (allegato 04)

Non è stato possibile altresì verificare il corretto funzionamento dell'impianto di smaltimento idrico o altri accessori.

## 10. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI NELLO STATO ATTUALE (LIBERO/OCCUPATO)

### PREMESSE (ASSUNZIONI E LIMITI)

Attività svolte ai fini dell'espletamento dell'incarico volto alla stima del complesso immobiliare.

- Nell'adempimento dell'incarico la scrivente non ha svolto le seguenti operazioni:
- prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti tecnologici esistenti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;



- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella della scrivente;
- qualsiasi altra operazione che non sia stata espressamente riportata nella presente relazione, ivi compreso qualsiasi tipo di indagine inerente le opere eseguite ed i materiali utilizzati nonché analisi o campionamento dei terreni e verifiche sui confini.

Si precisa pertanto che al fine di stabilire il valore di mercato del complesso, ai fini della successiva vendita giudiziaria, si è tenuto conto dello stato dei luoghi all'epoca delle operazioni svolte dallo scrivente, così come descritte, secondo prassi consolidata per incarichi del tipo in oggetto escludendo pertanto situazioni occulte o non rilevabili a vista dallo scrivente che possano in un qualsiasi modo incidere sui valori determinati dallo scrivente. I dati e le informazioni fornite non possono in alcun modo costituire una cosiddetta "due diligence" e quindi non potranno essere riutilizzati nell'ambito di valutazioni inerenti a un eventuale riuso o riassetto dei beni immobili per i quali, tra le altre attività, sarà necessario procedere ad una valutazione analitica dei costi.

I contenuti della presente relazione non potranno pertanto essere riutilizzati per scopi differenti da quello del presente incarico.

Si precisa inoltre che le valutazioni effettuate dallo scrivente potranno essere suscettibili di variazioni in quanto lo stato attuale del mercato immobiliare risente notevolmente della situazione anomala causata dall'aumento dei tassi di interesse e la situazione geopolitica in corso.

Secondo l'indagine condotta dalla Banca d'Italia presso 1.465 agenti immobiliari dal 23 giugno al 20 luglio 2022, nel II trimestre prevalgono segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con un saldo tra giudizi di rialzo e di ribasso di poco in aumento rispetto alla precedente rilevazione; le quotazioni per il trimestre corrente sono ora attese in calo, dopo tre trimestri in cui si erano collocate in territorio positivo. Nonostante che i tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto si collochino ai loro minimi storici, gli agenti segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile è scesa, pur mantenendosi su livelli elevati, e il saldo negativo fra i giudizi di aumento e riduzione del numero dei potenziali acquirenti si è ampliato. Anche i nuovi incarichi a vendere si confermano in diminuzione. Le prospettive si sono deteriorate, con riferimento al mercato della zona del Mugello, storicamente dedita alla pastorizia ed all'allevamento dei bovini da carne. Su tali valutazioni pesano i rincari energetici e l'invasione dell'Ucraina, che contribuirebbero a influenzare al ribasso sia il numero dei potenziali acquirenti sia i prezzi di vendita delle abitazioni. L'aumento dei prezzi, infatti, delle materie prima influenza pesantemente il settore zootecnico che incontra una seria fase di crisi. A conferma di questo il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali ha stanziato aiuti economici eccezionali di adattamento in favore dei produttori del comparto zootecnico per i danni indiretti conseguenti al conflitto Russo-Ucraino.

---

## STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE- METODO DI STIMA

### VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Frazione Pilarciano, Vicchio (FI):

1. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;
2. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
3. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;
4. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;



5. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;
6. NCEU Comune di Vicchio Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
7. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
8. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;
9. NCT Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2ettari 20 aree 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77.( deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335)

---

#### INTERVISTE PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini per il reperimento del prezzo unitario sono state effettuate tenendo conto di immobili agricoli con caratteristiche, ubicazione e dimensioni (complessi zootecnici dotati di abitazione), simili all'unità immobiliare oggetto di perizia, allo stato intero.

Dalle indagini svolte si segnala che il mercato di questa tipologia di immobili in Vicchio e comuni limitrofi non risulta attivo. Altresì si sono ritrovati diversi immobili già da tempo in pubblicità immobiliare senza offerte di acquisto o trattative. Inoltre sono presenti diversi beni in asta giudiziaria che da tempo non incontrano offerte sul mercato.

I fabbricati oggetto di stima possono raggrupparsi in fabbricati abitativi/magazzino e fabbricati produttivi.

Per i fabbricati abitativi e magazzini si è apprezzato sul mercato locale un valore unitario medio di 950 €/mq (con valori OMI al primo semestre 2022 min 950 e max 1350 €/mq di SL per le abitazioni e 400 min e 750 max di SL per i laboratori ). In considerazione della vetustà e dell'inserimento all'interno di un centro aziendale zootecnico (difficilmente suscettibili quindi di autonomo mercato), delle loro caratteristiche intrinseche (struttura con sistema di prefabbricazione, presenza di coperture in eternit con previsione di oneri di smaltimento, altezza di piano, grado di finitura, stato manutentivo) e della destinazione urbanistica delle aree si stima per l'abitazione un deprezzamento del 33% circa con un valore unitario pari a 640 €/mq e per il magazzino annesso all'abitazione un deprezzamento del 25 % circa con un valore unitario pari a 300 €/mq;

Per i fabbricati produttivi, censiti catastalmente come D/10 non essendo presente un attivo mercato di tali beni disgiunti dal fondo rustico, il valore unitario è stato definito tenendo delle offerte di mercato presenti ed apportando opportuni coefficienti di deprezzamento per la vetustà e la presenza di fibrocemento con amianto. Tali valori si sono raffrontati al costo di costruzione attuale. Si è determinato quindi un valore un valore medio di € 160,00 /mq per le stalle per bovini da ingrasso, 130€ /mq per fienili senza tamponature laterali e 150€/mq per fabbricati produttivi ad uso deposito.



## CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

Nel calcolo viene considerata la interna utilizzabile.

N°	IMMOBILE	MQ
1	MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1	61,00
2	MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2	49,50
3	FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3,	43,60
4	FABBRICATO AD USO AGRICOLO NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4,	63,00
5	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406	384,00
6	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 407	943,00
7	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408	943,00
8	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409	258,00

## CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Nel calcolo viene considerata la Superficie Esterna Lorda e la superficie omogeneizzata delle pertinenze e degli accessori dell'edificio.

N°	IMMOBILE	MQ
1	MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1	71,00
2	MAGAZZINO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2	62,00
3	FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3,	56,00
4	FABBRICATO AD USO AGRICOLO NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4,	82,00
5	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406	392,00
6	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 407	977,00
7	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408	977,00
8	FABBRICATO AD USO AGRICOLO - NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409	276,00

**Totale Superficie Lorda mq 2893,00 oltre ad 2 ettari 20 aree 64 centiare di superficie agricola.**

Relativamente all'immobile identificato al Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie 2 ettari 20 aree 64 centiare questo viene stimato dallo scrivente a corpo, interfacciando il valore agricolo medio ricavato presso Ufficio del territorio di FIRENZE Valori Agricoli Medi della provincia Annualità 2019 per un terreno seminativo arborato computando un valore a corpo dei manufatti presenti (silos mulino cereali e vasca liquami) presenti assegnando un valore a corpo di 2,40€/mq.



## VALORE DI MERCATO

N°	IMMOBILE Comune di Vicchio	MQ	€/MQ	Valore €
1	Foglio 59 Particella 336 sub.1	71,00	300,00	21300,00
2	Foglio 59 Particella 336 sub.2	62,00	300,00	18600,00
3	Foglio 59 Particella 336 sub.3	56,00	640,00	35840,00
4	Foglio 59 Particella 336 sub.4,	82,00	640,00	52480,00
5	Foglio 59 Particella 406	392,00	160,00	62720,00
6	Foglio 59 Particella 407	977,00	160,00	156320,00
7	Foglio 59 Particella 408	977,00	130,00	127010,00
8	Foglio 59 Particella 409	276,00	150,00	41400,00
9	Foglio 59 Particella 405	22064	2,40	52953,60
<b>TOTALE</b>				<b>568.623,60</b>

**Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 568.623,60**

La stima effettuata è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

### 11. INDICAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA LIBERO/OCCUPATO

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 e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile. Inoltre, per la presenza del contratto di affitto con scadenza al 30 aprile 2039 si detrae un ulteriore 10%. Si fa presente che nonostante una porzione sia libera da vincoli di affitto, risulta non conforme, marginale rispetto al lotto e non divisibile per la libera vendita

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad:

€ 568.623,60€ – € 56.862,36 (10%) = € 511.761,24 detrazione 10% per contratto di locazione.

€ 511.761,24 - € 51.176,12 (10%) = € 460.585,11 detrazione 10% per modalità di vendita con asta giudiziaria.

Al prezzo sopra determinato andranno detratti i seguenti costi di ripristino delle non difformità urbanistiche e catastali rilevate stimate dallo scrivente in € 10.000,00 tra oneri tecnici per la presentazione delle pratiche amministrative, sanzioni ed opere edilizie.

Detratto quanto sopra il prezzo base d'asta si determina in

€ 460.585,11 - 10.000,00 = € 450.585,11 (Quattro-cento-cinquanta-mila-cinque-cent-ottanta-cinque /11)

Compreso eventuali quote di comproprietà di accessori e/o b.c.n.c.

**Prezzo base d'asta occupato (arrotondato) = 450.500,00 (Quattro-cento-cinquanta-mila/00).**

Nel caso in cui il contratto di affitto venga disdetto o cessi per qualsiasi altra motivazione, il sottoscritto ha provveduto a determinare il prezzo base d'asta del bene nello stato libero:



€ 568.623,60€ – € 56.862,36 (10%) = € 511.761,24 detrazione 10% per modalità di vendita con asta giudiziaria.

€ 511.761,24 - € 10.000,00 (costi sanatorie) = € 501.761,24 (Cinque-centoun-mila-sette-cento-sessantuno /24)

Prezzo base d'asta libero (arrotondato) =€501.700,00(Cinquecentoun-mila-sette-cento /24)

## 12. PRECISARE SE IL BENE POSSA RISULTARE NON APPETIBILE SUL MERCATO, SPECIFICANDONE LE RAGIONI

Il bene viene posto alla vendita in modo indiviso in LOTTO UNICO unitamente alle pertinenze in quanto trattasi di complesso zootecnico difficilmente frazionabile o divisibile in lotti. Lo scrivente, quindi, esprime giudizio di indivisibilità in lotti. Il bene può essere definito appetibile alla vendita sul mercato anche se le condizioni economiche ed il contesto economico in cui versa la zootecnia nella zona del Mugello non prevedono una vendita in tempi brevi.

## REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Il regime impositivo, essendo il bene intestato a soggetto privato, non è soggetto ad IVA.

E' necessario comunque alla data del trasferimento dei beni verificare la permanenza di detti regimi impositivi.

## 13. RIEPILOGO

Riassumendo il valore stimato, alla data di stesura della presente perizia, gennaio 2023 occupa, per la vendita giudiziale avente ad oggetto:

LOTTO UNICO composto dai seguenti beni ubicati in via Frazione Pilarciano, Vicchio (FI):

1. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.1, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 65 mq, superficie catastale totale 71 mq, rendita € 265,20;
2. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.2, Frazione Pilarciano, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 62 mq, rendita € 230,55;
3. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.3, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 139,44;
4. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 336 sub.4, Frazione Pilarciano, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 216,91;
5. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 406, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 732,00;
6. NCEU Comune di Vicchio Particella 407, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 2.736,00; (deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 391)
7. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 408, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 3.224,00;
8. NCEU Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 409, Frazione Pilarciano snc, piano T, categoria D/10, rendita € 632,00;
9. NCT Comune di Vicchio Foglio 59 Particella 405, seminativo arborato, classe 1, superficie Zettari 20 aree 64 centiare, reddito dominicale € 136,74, reddito agrario € 79,77.( deriva per tipo mappale del 20/02/2012 protocollo n. FI0037398 dal mappale 335)



**Valore totale di mercato LOTTO UNICO: € 568.623,60**

(Cinque-cento-sessantotto-mila-sei-cento-venti-tré /60)

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO occupato (arrotondato) = 450.500,00**

(Quattro-cento-cinquanta-mila-cinquecento/00)

Ritenendo di aver espletato con diligenza l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU deposita la presente relazione peritale (pagine 23) unitamente agli allegati (All. A, B, All. 01-07) meglio specificati nella lista sotto riportata.

Con osservanza,

IL CTU

Lorenzo Zammarchi

.....

Firenze lì 16/12/2024

**ELENCO ALLEGATI**

- |             |  |
|-------------|--|
| Allegato A  | Planimetrie Descrittive con elaborato planimetrico                   |
| Allegato B  | Documentazione Fotografica   |
| Allegato 01 | Atto di acquisto originario Notaio Dott. Mario Cecchetti.            |
| Allegato 02 | Visura dell'immobile oggetto di pignoramento.                        |
| Allegato 03 | A\R di comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti. |
| Allegato 04 | Documentazione ricevuta dall'esecutato.                              |
| Allegato 05 | Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliari ispezioni     |
| Allegato 06 | Locazione ULTRANOVENNALE affitto                                     |
| Allegato 07 | Certificato di destinazione urbanistica                              |

