

TRIBUNALE DI FIRENZE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 451/2009 R.G.

PROMOSSO DA :

.....

CONTRO:

.....

.....

G.E.: **DOTT. AVV. DOMENICO AMMIRATI**

* * * * *

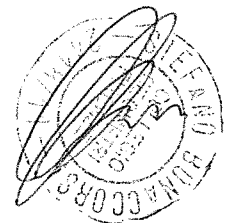
PREMESSA - ATTIVITA' PERITALI

Il sottoscritto Geom. Stefano Bonaccorsi, libero professionista con studio in Firenze, Piazza Santa Maria Novella n° 22, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 2418/11, su incarico conferitogli dal G.E. Dott. Domenico Ammirati in data 11 novembre 2010, ha proceduto alla determinazione dell'attuale prezzo di mercato dei beni immobili esecutati di proprietà dei signori:

.....
.....
.....

In data 14/03/2011 sono state inviate raccomandate A/R ai presso la loro abitazione a Pelago (FI), Via Vallombrosana n. 79 comunicando agli stessi che dal giorno venerdì 25 Marzo 2011 alle ore 15:00 sarebbero stati effettuati i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso gli immobili oggetto della presente posti nel Comune di Pelago, Via Vallombrosana n. 79.

Le raccomandate A/R sono state ritirate dai signori e in data 25 Marzo 2011 è stato possibile effettuare il sopralluogo alla presenza del signor e del signor, le operazioni peritali si sono svolte a partire dalle ore 15.00 all'interno dei beni oggetto di pignoramento e si sono concluse alle ore 17.30 circa.



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; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;
 - riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);
 - indichi inoltre quali sono gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

SUL PUNTO 1:

(LOTTO N°1)

I beni oggetto del pignoramento sono composti da quattro fabbricati ubicati nel Comune di Pelago in via Vallombrosana n. 79 in località Paterno e formano una tenuta denominata "Villa Volpaia" e più precisamente così composti:

- **A) VILLA PADRONALE:** (particella 24 del Foglio 47) edificio di vecchia costruzione, risalente presumibilmente all'inizio del XIX secolo ed accessibile dalla Via Vallombrosana attraverso accesso carrabile privato provvisto di cancello e strada privata finita a ghiaia che si innalza per n° 3 tornanti, di pianta rettangolare è composto da tre piani fuori terra e risulta diviso in due unità immobiliari ad uso abitativo:

A1 - La prima unità immobiliare ad uso civile abitazione è disposta al piano terreno e primo, e risulta distribuita su una superficie utile complessiva di circa mq. 214, risulta composta da dieci vani oltre accessori che comprendono: ingresso, soggiorno, pranzo-cucina, studio e disimpegno al piano terra; disimpegno, tre camere, tre bagni, sottoscala, locale guardaroba e balcone al piano primo.

A2 - La seconda unità immobiliare sempre ad uso civile abitazione è disposta al piano secondo, con superficie utile di circa mq. 130, risulta composta da sei vani oltre

accessori che comprendono: ingresso con vano scale, disimpegno cucina-pranzo, soggiorno, due camere, due bagni locale guardaroba e balcone.

- **B) CASA COLONICA:** (porzione della particella 25 del Foglio 47) fabbricato anch'esso di vecchia costruzione ma successivo alla villa padronale ed edificato nelle immediate vicinanze di quest'ultima, è destinato anch'esso prevalentemente ad uso abitativo e per porzione a locali accessori. Risulta di pianta irregolare ed è edificato nella porzione sud da due piani fuori terra, mentre in quella a nord da un ulteriore piano accessibile attraverso scala esterna. Il fabbricato risulta diviso in due unità immobiliari abitative con ingressi indipendenti e da alcuni locali accessori, più precisamente:

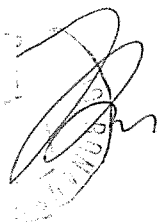
B1 - unità immobiliare ad uso abitativo parzialmente seminterrata ed avente una superficie utile di circa mq. 43 con annessa cantina di circa mq. 7 oltre ad un locale di sbratto per mq. 10,50 circa. La parte abitativa risulta composta da due vani, cucina e camera oltre bagno e accessori quali piccola loggia d'ingresso e forno.

B2 - unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra con superficie utile di circa mq. 105 con annesso ampio locale accessorio finito al grezzo di mq. 44 utili circa situato al piano primo. La parte abitativa è composta da cinque vani di cui una cucina, soggiorno, tre camere oltre disimpegno e bagno.

B3 – Costituisce parte integrante del volume e dell'ingombro del presente edificio un vano destinato a centrale termica a comune ed a servizio delle quattro unità abitative precedentemente descritte con proprio accesso dall'area di pertinenza fronteggiante anche la villa padronale,. La superficie utile risulta di circa mq 8.

- **C) GARAGE:** (porzione della particella 25 del Foglio 47) fabbricato rurale di vecchia costruzione attualmente adibito ad uso autorimessa risulta costituito da un unico locale di circa 25 mq utili, posto ad una quota inferiore rispetto alla villa ed alla casa colonica in prossimità del secondo tornante della via privata interna al comparto.

- **D) CANTINA:** (porzione della particella 25 del Foglio 47) fabbricato rurale realizzato presumibilmente al momento della costruzione della villa padronale ed attualmente

A handwritten signature in black ink is located in the bottom left corner. Below the signature is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain the name 'STUDIO'.

utilizzato a deposito, si estende anch'esso per una superficie utile di circa mq 24,50 ed è costruita in adiacenza al garage descritto al precedente punto C).

• **E) ANNESSO AGRICOLO:** (particella 372 del Foglio 47) fa parte del complesso immobiliare denominato "Villa La Volpaia" ma non risulta identificato ed oggetto del pignoramento al quale la presente perizia fa riferimento, un ulteriore fabbricato rurale, anch'esso di vecchia costruzione, suddiviso in cinque distinti locali adibiti a magazzino/ripostiglio, loggia, magazzino e due ripostigli. Detto fabbricato, costruito in parte controterra attraverso paramenti murari in pietra a faccia vista e altri materiali precari, risulta provvisto di accessi ai suddetti locali dal solo lato nord-ovest che guarda la villa padronale e la casa colonica. Detto annesso risulta raggiungibile come gli altri fabbricati dal civico n. 79 della Via Vallombrosana attraverso la strada privata già descritta che prosegue sul lato sinistro della casa colonica per chi la guarda dalla villa padronale.

Si fa presente che il presente annesso, come già detto non compreso nel pignoramento risulta invece compreso, insieme agli altri beni precedentemente descritti, nel pignoramento immobiliare contro il sig., emesso dal Tribunale di Firenze in data 12/01/2007, trascritto in data 05/02/2007 al n. ... del Reg. Part. a favore il quale ne rivendicava i 2/4 dell'intero bene (per la sola quota intestata al sig.). Si precisa inoltre che per la quota di 1/2 della piena proprietà, contro il Sig., grava la Domanda Giudiziale per la riduzione di disposizione testamentaria n. ... del 09/08/2004 a favore di nata a ... il ... domiciliata presso sito in, Via

La domanda giudiziale in questione è stata oggetto della sentenza n° 2317 del 9 Luglio 2010 del Tribunale di Firenze, sentenza con la quale il sig. è stato condannato a corrispondere alla sig.ra la somma di € 12.129,16 oltre accessori.

Detta sentenza non è stata oggetto di impugnazione e pertanto è oggi passata in giudicato.

Si precisa inoltre che contro i Sig.per la quota di ¼ cadauno della piena proprietà – Notifica del Tribunale di Firenze del 28/09/2004 grava la Domanda Giudiziale per la riduzione di disposizione testamentaria n. ... del 26/03/2009, a favore di nata a domiciliata presso l'Avv. sito in
Via

• F) TERRENI E PARTI COMUNI:

(LOTTO N°1)

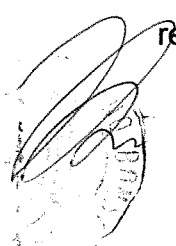
Risultano a comune ai vari immobili descritti i terreni agricoli e le aree di stretta pertinenza antistanti gli edifici, la terrazza a lastrico solare (realizzata a copertura della cantina descritta al precedente punto D), la strada carrabile d'accesso che dalla pubblica via Vallombrosana con ingresso dal civico n. 79 si sviluppa fino al raggiungimento del garage e della cantina, della villa padronale, della casa colonica e dell'ulteriore annesso agricolo descritto al precedente punto E.

Detti terreni agricoli sono rappresentati catastalmente dalle entità di seguito elencate:

- dalla p.lla 325 all'interno della quale si sviluppa la via privata che dalla Via Vallombrosana raggiunge la villa padronale; dalle p.lle 193, 194 e 323 che costituiscono la rimanente superficie di pertinenza del complesso immobiliare, particelle tutte rappresentate nel foglio di mappa 47.

(LOTTO N°2)

Altri terreni oggetto del pignoramento alla quale fa riferimento la presente perizia di stima si estendono anche oltre la Via Vallombrosana ed a valle di questa costituendo di fatto un comparto a se stante, completamente indipendente, non collegato e privo di elementi di continuità da quello descritto in precedenza. Detti ulteriori terreni sono rappresentati nel foglio di mappa 46 e sono identificati dalle p.lle n°15, 18, 96 e 97 per una superficie complessiva di mq. 1590, risultano sottoposti ad esproprio da parte del Comune di Pelago che attraverso la deliberazione del G.C. n. 118 del 01/12/2009 ha stabilito di procedere all'acquisto per un prezzo complessivo di € 38.000 per la realizzazione di un parcheggio pubblico, il tutto come meglio evidenziato nelle delibere



n. 98 del 25/11/2008, n. 124 del 30/12/2008 e n. 40 del 23/03/2010. I hanno convenuto per la cessione volontaria dei terreni. Il Comune di Pelago ha ulteriormente stabilito l'impegno di spesa per l'acquisto dei terreni evidenziato nella Determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio n. 174 del 04/12/2009, ed attraverso la Determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio n. 183 del 03/12/2010 ha successivamente affidato al Notaio S. Bigazzi la stipula del rogito notarile per definirne l'acquisto. In allegato le sopra citate delibere.

Si precisa che i beni identificati all'interno del LOTTO N°2 oltre che nel pignoramento BNL-PARIBAS sono compresi nel pignoramento immobiliare contro il sig., emesso dal Tribunale di Firenze in data 12/01/2007, trascritto in data 05/02/2007 al n. del Reg. Part. a favore il quale ne rivendicava i 2/4 dell'intero bene (per la sola quota intestata al), e compresi anche nella Domanda Giudiziale per la riduzione di disposizione testamentaria n. del 09/08/2004 contro il- Notifica del Tribunale di Firenze del 18/06/2004, a favore di nata a Pelago il 24/09/1952 domiciliata presso sito n. 3. La signora, sorella del sig.rivendica con la suddetta domanda la quota del 50% dell'intero bene per quanto derivato dalla successione della signora nata a deceduta sempre a Pelago (FI) in data (apertura successione).

CONFINI RELATIVI ALL'INTERO LOTTO

Confini relativi al LOTTO n.1, compendio a monte della Via Vallombrosana.

Particelle censite al N.C.T. Foglio 47 e più precisamente le n° 22, 248, 35, 157, 64, 29, 27, 294, 295, 211 e 326 oltre Via Vallombrosana, salvo se altri.

Confini relativi al LOTTO n.2, compendio a valle della Via Vallombrosana.

Particelle censite al N.C.T. Foglio 46 e precisamente le n°37, 16, 17 oltre Via Vallombrosana, salvo se altri.

RIFERIMENTI CATASTALI – (LOTTO N°1) (Allegati A)

Le unità immobiliari descritte risultano censite al catasto Fabbricati del Comune di Pelago, nel foglio di mappa 47, p.lle 24 e 25 e precisamente:

A1. N.C.E.U. p.lla 24, sub. categoria A/7 di classe 3°, consistenza 9,5 vani, rendita € 613,29; Via Vallombrosana n. 79, piano T-1.

A2. N.C.E.U. p.lla 24, sub. categoria A/7 di classe 2°, consistenza 7 vani, rendita € 379,60; Via Vallombrosana n. 79, piano 2.

B1. N.C.E.U. p.lla 25, sub. categoria A/4 di classe 2°, consistenza 4 vani, rendita € 247,90; Via Vallombrosana n. 79, piano S1.

B2. N.C.E.U. p.lla 25, sub. categoria A/4 di classe 2°, consistenza 6.5 vani, rendita € 402,84; Via Vallombrosana n. 79, piano T-1.

C. N.C.E.U. p.lla 25, sub. categoria C/6 di classe 3°, consistenza 25 mq, rendita € 94,25; Via Vallombrosana n. 79, piano T.

D. N.C.E.U. p.lla 25, sub. categoria C/2 di classe 2°, consistenza 24 mq, rendita € 90,48; Via Vallombrosana n. 79, piano T.

E. N.C.E.U. F. 47 p.lla 372, categoria C/2 di classe 3°, consistenza 46 mq, rendita € 201,93; Via Vallombrosana n. 79, piano T-1. – non compreso nel pignoramento

.....
F. PARTI COMUNI

N.C.E.U. p.lla 25, sub. via Vallombrosana n. 79, beni comuni non censibili.

N.C.E.U. p.lla 25, sub. Via Vallombrosana n. 79, beni comuni non censibili.

N.C.T. F. 47 p.lla 193, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 00.02.00

N.C.T. F. 47 p.lla 194, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 00.00.50

N.C.T. F. 47 p.lla 323, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 01.00.00

N.C.T. F. 47 p.lla 325, ULIVETO, classe 2, consistenza ettari 00.43.52

RIFERIMENTI CATASTALI – (LOTTO N°2) (Allegati A)

N.C.T. F. 46 p.lla 15, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.12.70

N.C.T. F. 46 p.lla 18, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.90

N.C.T. F. 46 p.lla 96, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.01.60



N.C.T. F. 46 p.lla 97, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.70

I beni sopra descritti risultano correttamente intestati ai signori:

..... nato a Pelago f. proprietà per 1/2

..... nato a Firenze il f. proprietà 1/4

..... nato a Firenze il :f. proprietà per 1/4

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione depositata presso l'U.T.E. di Firenze si è verificata la perfetta corrispondenza ad eccezione delle unità censite alla p.lla 24 sub 1 e sub 2 per le quali si è evidenziata una incongruenza riguardo al numero di particella, infatti in entrambe le planimetrie ritirate risulta ivi riportato a mano il numero di particella n° 29 anziché il n° 24 mentre la rappresentazione grafica risulta corretta. I beni e le relative planimetrie sono altresì riferite e correttamente descritte nelle visure come particella n° 24 su e su quindi si può presumere un errore di compilazione della stessa planimetria che non ha avuto ripercussione nella esatta rappresentazione.

La corrispondenza dei dati con quanto riportato nel verbale di pignoramento è verificata.

ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Allegati B)

Atto di pignoramento n. del 09/07/2009 a favore della con sede in Roma domiciliata presso e nello studio dell'..... sito in Firenze a carico dei sig: nato a il c.f. per la quota di 1/2 della piena proprietà, nato a c.f. per la quota di 1/4 della piena proprietà, nato a Firenze il c.f. anch'esso per la quota di 1/4 della piena proprietà.

Agli esecutati appartengono la piena proprietà dei beni per le quote descritte.

ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai signori attraverso successione di del 07/02/2004, in forza di testamento olografo, Rogante registrato a Firenze in data 22/03/2004 e successivamente trascritta presso la Conservatoria di Firenze in data 22/03/2006 al n. reg. part.

2. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

SUL PUNTO 2:

(LOTTO N°1)

• **A) VILLA PADRONALE:** edificio principale di vecchia costruzione, risalente presumibilmente all'inizio del XIX secolo, di pianta rettangolare è composta da tre piani fuori terra e divisa come precedentemente descritto in due unità immobiliari.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta normale in rapporto alla vetustà dello stesso, dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare all'interno dell'edificio un buon grado di manutenzione diffuso in tutte le sue parti quali: struttura portanti, pavimenti, intonaci, tinteggiature e rivestimenti. Per quanto riguarda le parti esterne si evidenzia uno stato di degrado dell'intonaco su tutte le facciate, si renderà pertanto necessario un ripristino dello stesso in tutti e quattro i fronti.

A1. p.la 24, sub 1) unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terreno e primo composta da 10 vani oltre accessori con ingresso principale dal prospetto lato nord attraverso un giardino afferente alla medesima unità immobiliare. Ulteriori ingressi risultano dalla cucina, dal locale pranzo e dallo studio. Dalla cucina si accede ad un disimpegno intermedio agli altri locali dal quale è raggiungibile un piccolo bagno, dal pranzo si accede invece ad un grande soggiorno dal quale si raggiunge, il disimpegno, il piccolo studio e il vano scale che collega con il piano superiore. Il piano primo è composto da un grande disimpegno dal quale si accede a due camere, una di queste con bagno esclusivo, oltre ad un piccolo sotto scala adiacente un secondo bagno, un ulteriore vano disimpegna la terza camera ed un locale guardaroba servito da un terzo bagno.

A2. p.la 24, sub 2) unità immobiliare ad uso civile abitazione anch'essa in condizioni di manutenzione normali rapportate alla vetustà dell'immobile, posta al piano secondo con accesso dal piano terra-prospetto est attraverso scala esclusiva con arrivo su un lungo corridoio che disimpegna la zona cucina-pranzo, un grande locale soggiorno dal quale



si può accedere anche ad un piccolo bagno, due ampie camere, un guardaroba ed un secondo bagno.

• **B) CASA COLONICA:** fabbricato rurale anch'esso di vecchia costruzione ma d'impianto successivo alla villa padronale, in buono stato di manutenzione in tutte le sue parti ad eccezione del deposito posto al piano primo finito a grezzo. L'immobile di forma irregolare è composto da due piani fuori terra, sfalsati nei livelli di calpestio fra la porzione nord e quella sud. Il fabbricato risulta diviso in due unità immobiliari, e più precisamente:

B1. p.lla 25, sub ., unità ad uso abitativo posta al piano terreno parzialmente seminterrato, accessibile attraverso loggia d'ingresso con forno integrato e piccola rampa di scale, risulta composta da una cucina-soggiorno e da una camera nella quale è presente un bagno. E' annesso alla presente unità immobiliare un locale cantina di circa mq 10 senza collegamento interno ma con accesso direttamente dall'esterno sul lato nord. Una seconda cantina di mq 7 sempre con solo accesso dall'esterno è posta nella porzione sud dell'unità immobiliare.

B2. p.lla 25, sub) seconda unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra e composta da cinque vani così distinti: ingresso-disimpegno dal quale si accede alla cucina, ad un grande soggiorno e alla zona notte disimpegnata a sua volta da un corridoio che permette l'accesso ad un bagno ed a tre ampie camere. All'unità, come già descritto risulta annesso un ampio locale ad uso deposito finito allo stato grezzo ed ubicato al piano soprastante al quale si accede attraverso scala esterna in ferro posta nel lato sud.

B3 -p.lla 25, sub e sub . Via Vallombrosana n° 79, beni comuni non censibili.

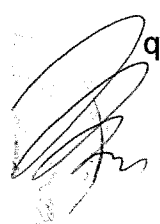
Costituiscono parti integranti del presente edificio: un vano con proprio accesso dall'esterno destinato a centrale termica a servizio delle quattro unità abitative precedentemente descritte della superficie di circa mq 8 e la superficie esterna della suddetta particella 25 destinata a resede. Entrambi i beni comuni molto probabilmente

si riferiscono ai due subalterni sopra descritti ma purtroppo non risultano identificabili a causa della mancanza in atti presso l'U.T.E. di Firenze dell'elaborato planimetrico.

• C) GARAGE: p.lla 25, sub 1) fabbricato anch'esso rurale, di vecchia costruzione con struttura in muratura e pietra, adibito ad uso autorimessa. Il bene non risulta deruralizzato ma è comunque censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pelago come indicato in precedenza. Il fabbricato è costituito da un unico locale con una superficie di circa mq. 25 con portone d'ingresso in legno, pareti in pietra a faccia vista, pavimentazione in battuto di cemento e copertura su un'unica falda con orditura in legno e tavole di laterizio con manto in tegole marsigliesi.

• D) CANTINA: p.lla 25, sub 2) locale edificato in adiacenza al precedente garage e realizzato presumibilmente in concomitanza della costruzione della villa padronale, attualmente utilizzato come deposito si estende anch'esso per una superficie di circa mq 24,50. Costituito da un unico locale con portone d'ingresso in legno e livello di calpestio sopraelevato risulta raggiungibile attraverso alcuni scalini in pietra. La struttura muraria è in pietra a faccia vista, la pavimentazione in battuto di cemento ed il soffitto è costituito da una volta a botte con mezzane di cotto a vista. La copertura esterna è rappresentata dalla sovrastante terrazza lastricata che costituisce parte integrante del cortile prospiciente la villa padronale. Anche questo immobile non risulta deruralizzato ma è comunque censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pelago.

• E) ANNESSO AGRICOLO. l'immobile rappresentato dalla particella 372 fa parte del complesso immobiliare preso in esame ma non risulta inserito nel pignoramento oggetto della presente perizia, esso si trova all'interno del lotto ed è raggiungibile dalla strada interna in ghiaia che dal cancello su Via Vallombrosana conduce alla villa Padronale ed alla casa colonica per poi proseguire alla sinistra di quest'ultima per chi la guarda dalla villa padronale. Il fabbricato è in scadenti condizioni di manutenzione, con struttura in muratura di pietra a faccia vista e tetto a falda unica con orditura in legno e copertura in tegole marsigliesi. Risulta formato da cinque locali posizionati a schiera dei quali alcuni adibiti ad uso magazzino e altri aperti a loggiato utilizzati per ricovero di



veicoli e attrezzi agricoli. Una porzione di detto immobile è realizzata interamente in legno con copertura in lastre ondulate di materiale eternit. Non sono presenti impianti di alcun tipo, la superficie complessiva risulta essere di circa 66,00 mq.

• F) TERRENI AGRICOLI:

(LOTTO N°1)

I terreni agricoli che fanno parte del complesso immobiliare in oggetto sono rappresentati su due distinti fogli di mappa:

Quelli rappresentati nel foglio 47 e facenti parte del podere "Villa la Volpaia" circondano i fabbricati sopra descritti e precisamente:

- p.lla 325, terreno che vede presente nella maggior parte della sua estensione piante di olivi oltre a comprendere lo sviluppo del vialetto carrabile in ghiaia che collega il cancello d'ingresso sulla Via Vallombrosana alle aree di stretta pertinenza della villa padronale e della casa colonica.

- p.lle 193, 194 e piccola porzione della 323, terreno adibito a sistemazioni esterne a giardino a servizio dei fabbricati attraverso vialetti, lastricati, scale di collegamento e muri a secco. Nella restante porzione della p.lla 323 il terreno è destinato ad uso agricolo con un'ampia presenza di piante di olivo. Il terreno è caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti costituiti da muri realizzati in pietra a secco, che in alcuni punti presentano dei cedimenti.

- le unità immobiliari già rappresentate e descritte con i riferimenti del N.C.E.U sono rappresentate con lo stesso numero di particelle anche al N.C.T. , p.lle n°24 e n°25, dove nel relativo estratto di mappa è possibile identificare e verificare le aree esterne di stretta pertinenza degli edifici.

Come già detto la particella n° 372 è riferita all'annesso agricolo che non risulta inserito nel pignoramento oggetto della presente perizia,

(LOTTO N°2)

- I terreni rappresentati nel foglio di mappa n°46 e posizionati a valle della Via Vallombrosana non sono collegati con elementi di continuità al complesso immobiliare

“Villa la Volpaia” posto a monte della stessa via; sono costituiti da terreni agricoli con presenza di piante di olivo e sono contraddistinti dalle particelle n°15,17,18,96 e 97 per una superficie complessiva di mq. 1590. Come già detto detti terreni risultano sottoposti ad esproprio da parte del Comune di Pelago che attraverso la deliberazione del G.C. n. 118 del 01/12/2009 ha stabilito di procedere all'acquisto per un prezzo complessivo di € 38.000 per la realizzazione di un parcheggio pubblico, il tutto come meglio evidenziato nelle delibere n. 98 del 25/11/2008, n. 124 del 30/12/2008 e n. 40 del 23/03/2010. I hanno convenuto per la cessione volontaria dei terreni. Il Comune di Pelago ha ulteriormente stabilito l'impegno di spesa per l'acquisto dei terreni evidenziato nella Determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio n. 174 del 04/12/2009, attraverso la Determinazione del Responsabile del Servizio Assetto del Territorio n. 183 del 03/12/2010 ha successivamente affidato al Notaio la stipula del rogito notarile per definirne l'acquisto. In allegato le sopra citate delibere.

CARATTERISTICHE TECNICHE

(LOTTO N°1)

VILLA PADRONALE.

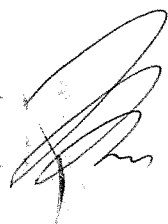
Struttura portante: struttura composta da pareti di grande spessore in muratura di mattoni e pietra finite ad intonaco.

Solai piani: di due tipologie si presentano con struttura di travi e correnti in legno con scempiato in elementi di cotto e/o in latero cemento con rivestimento all'intradosso di intonaco e tinteggiatura.

Copertura: tetto a falde inclinate realizzato in struttura lignea, scempiato in pannelle di cotto e manto di copertura in tegole e coppi, gronda alla fiorentina con canali e discendenti in rame.

Prospetti esterni: intonaco civile con tinteggiatura a tempera di vetusta età.

Infissi esterni: porte di ingresso in legno e vetri con persiane ad ante di legno verniciato e scuri interni.



Divisori interni: pareti in mattoni portanti e non con sovrastante intonaco e tinteggiatura.

Infissi interni: porte in legno verniciato con ferramenta.

Pavimenti: piastrelle di ceramica in tutti i vani, ed accessori dei due appartamenti, parquet e moquette nelle camere.

Scale Interne: in manufatti di pietra serena.

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica per i rivestimenti delle cucine e dei bagni-w.c

Bagni: tutti i servizi igienici sono forniti di accessori di normale dotazione e qualità, composti da lavabo, water, bidet, doccia e/o vasca.

Impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale.

Impianto fognante: fossa biologica bicamerale con allontanamento in fossatura campestre.

Impianto di riscaldamento: a comune fra le quattro unità abitative con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa.

Impianto elettrico: con tubazioni sottotraccia, del tipo sfilabile attualmente funzionante.

Impianto citofonico: esiste.

Impianto televisivo: con antenna sulla copertura e impianto satellitare.

Altri impianti: non esistono.

CASA COLONICA.

Struttura portante: struttura composta da pareti portanti di grande spessore, in muratura di mattoni e pietra a faccia vista.

Solai piani: struttura di travi e correnti in legno con scempiato in laterizio e in latero cemento con rivestimento all'intradosso di intonaco e tinteggiatura

Copertura: tetto a falde inclinate realizzato in struttura lignea, scempiato in pannelle di cotto e manto di copertura in tegole e coppi. gronda alla fiorentina con canali e discendenti in rame.

Prospetti esterni: in pietra a faccia vista in buone condizioni di manutenzione.



Infissi esterni: portoni di ingresso in legno massello per i due appartamenti, infisso in legno per la capanna sovrastante accessibile attraverso rampa scale in ferro, altri infissi in legno e vetri con scuri interni in legno.

Divisori interni: pareti in mattoni portanti e non con sovrastante intonaco e tinteggiatura.

Scale Interne: in manufatti di pietra serena.

Infissi interni: porte in legno con ferramenta.

Pavimenti: piastrelle di monocottura in tutti i vani ed accessori dei due appartamenti.

Rivestimenti: in piastrelle di ceramica per i rivestimenti delle cucine e dei bagni-w.c

Bagno: i servizi igienici dei due appartamenti sono forniti di accessori di normale dotazione e qualità, composti da lavabo, water, bidet, doccia.

Impianto idrico: allacciato all'acquedotto comunale.

Impianto fognante: fossa biologica bicamerale con allontanamento in ossatura campestre.

Impianto di riscaldamento: a comune fra le quattro unità abitative con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa.

Impianto elettrico: con tubazioni sottotraccia, è del tipo sfilabile e funzionante.

Impianto citofonico: esiste.

Impianto televisivo: con antenna sulla copertura.

Altri impianti: non esistono.

GARAGE E CANTINA

Struttura portante: struttura composta da pareti portanti di grande spessore, in muratura di mattoni e pietra a faccia vista.

Copertura: tetto ad unica falda realizzato in struttura lignea, scempiato in tavelle di laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi, per il garage, copertura con volta a botte finita in mezzane di cotto all'intradosso e sovrastante pavimentazione per uso terrazza al livello della corte della villa padronale.

Prospetti esterni: in pietra a faccia vista in normali condizioni di manutenzione.

Infissi esterni: portoni di ingresso in legno massello, altri infissi in legno e vetri con inferriata.

Pavimenti: smaltata di cemento grezzo in entrambi i locali.

Rivestimenti: finitura delle pareti interne in pietra a faccia vista.

Impianto idrico: non presente.

Impianti tecnologici: non presenti.

3. *provveda a riferire sullo **stato di possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato 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 della 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;*

SUL PUNTO 3:

CASA PADRONALE. L'appartamento al piano terreno della casa padronale al momento del sopralluogo risultava abitato dal signor, l'appartamento al primo piano risultava attualmente non abitato ma comunque a disposizione dei signori

CASA COLONICA. Le abitazioni della casa colonica risultavano al momento del sopralluogo entrambe inutilizzate.

GARAGE E CANTINA. Risultano in uso ai signori

TERRENI AGRICOLI. Risultano in uso ai signori

4. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att. c.civ.*



- *atti di asseveramento urbanistici, 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 d'uso, abitazione).*

SUL PUNTO 4:

Esistono vincoli gravanti su parte dei beni oggetto della presente e precisamente tutti i terreni appartenenti al foglio di mappa n. 46:

N.C.T. F. 46 p.IIa 15, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.12.70

N.C.T. F. 46 p.IIa 18, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.90

N.C.T. F. 46 p.IIa 96, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.01.60

N.C.T. F. 46 p.IIa 97, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.70

Detti terreni sono soggetti ad esproprio a seguito delle seguenti Delibere Comunali relative alla costruzione di un parcheggio ad uso pubblico da parte dell'amministrazione comunale di Pelago(allegati F):

Delibera n° 98 del 25/11/2008 – approvazione progetto preliminare

Delibera n° 124 del 30/12/2008 – approvazione progetto definitivo

Delibera n° 118 del 01/12/2009 – per acquisto area

Determina n° 174 del 04/12/2009 – impegno di spesa

Delibera n° 40 del 23/03/2010 – approvazione progetto esecutivo

Determina n° 183 del 03/12/2010 – incarico Notaio

5. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.*

SUL PUNTO 5: (Allegati E)

STORIA CATASTALE-IPOTECARIA. Al ventennio gli immobili in oggetto erano intestati ai signori nato il e la signora nata il , proprietari entrambi per la quota di ½.

- Alla morte del signor avvenuta in data 08 luglio 1994 venne presentata in data 05 gennaio 1995 presso l'Ufficio del Registro di Firenze denuncia di successione den. vol. trascritta in data 10 ottobre 2005 presso la Conservatoria di Firenze al n. reg. Part. attraverso la quale, la quota pari ad ½ della proprietà del de cuius passa al signor nato il a per la quota di 3000/10000 della piena proprietà e nata il a per la quota di 200/10000 della piena proprietà. Si precisa che in tale trascrizione vengono indicati dei fabbricati con denuncia U.T.E. prot. 23712/23713 anno 1985 identificati successivamente al Foglio 47 particella 24 sub

- A seguito della pubblicazione del verbale del testamento olografo di tramite notaio del 16 settembre 1994 e trascritto a Firenze in data 13 ottobre 1994 al num. i reg. Part. vennero pubblicate le volontà testamentarie del de cuius che modificarono in parte la successione sopra descritta, pertanto la quota pari a ½ degli immobili riportati all' N.C.E.U. Al Foglio di mappa n. 47 p.lla 25 e p.lla 24 sub. e andava al figlio per la nuda proprietà ed alla moglie per quanto riguardava l'usufrutto;

- in base alla variazione del 15 maggio 1995 n. 2102.1/1995 in atti dal 15 maggio 1995 la quale originaria p.lla 23 del Foglio n. 47 venne frazionata generando anche la nuova p.lla 323 dello stesso foglio n. 47

- Variazione del 8 maggio 1996 n. 2612.1/1996 in atti dal 8 maggio 1996 con la quale l'originaria p.lla 156 del Foglio n. 47 venne frazionata generando anche la nuova p.lla 325 dello stesso foglio n. 47

- Variazione del 12 luglio 2005 n. 37901.1/1996 in atti dal 12 luglio 2005 con la quale la p.lla originaria n. 25 del Foglio n. 47 venne scaricata ad Ente Urbano, Partita 1



• Alla data di costituzione del 17 dicembre 1999 n. A04734.1/1999 in atti dal 17 dicembre 1999 sul terreno del Foglio 47 p.la 25 risultava già accatastato il fabbricato di nuova costruzione con i dati catastali Foglio n. 47 p.la 25 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4.

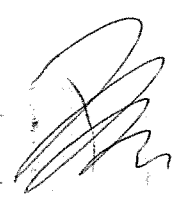
Dall'esame della documentazione depositata presso la Conservatoria di Firenze per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente fino alla data del 01/03/2011 risultano trascrizioni ed iscrizioni contro i Sig. relativamente agli immobili in oggetto posti nel Comune di Pelago e nello specifico le seguenti formalità:

• Ipoteca Volontaria contro il Sig. per la quota di ½ della nuda proprietà e per la quota di ½ della piena proprietà ed ½ di usufrutto del 06/12/2001 al n. ... del Reg. Part., Pubblico Ufficiale: rep. n. ... 3 del 03/12/2001, relativa a Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore a garanzia di finanziamento capitale di Lire 280.000.000, somma totale garantita Lire 470.000.000.

• Ipoteca volontaria contro il Sig. per la quota di ½ della nuda proprietà e del 06/08/2002 al n. ... del Reg. Part. Pubblico Ufficiale rep. del 02/08/2002, relativa a Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore a garanzia di finanziamento capitale di € 130.000,00, somma totale garantita € 218.400,00.

• Domanda Giudiziale per la riduzione di disposizione testamentaria n. ... del 09/08/2004 contro il Sig. per la quota di ½ della piena proprietà a favore di nata a ... il ... 52 domiciliata presso sito in ...

• Ipoteca Giudiziale contro il Sig. per la quota di ½ della piena proprietà al n. ... del Reg. Part. del 20/05/2005, a garanzia di un credito professionale di € 38.182,06, somma totale garantita € 60.000,00, a favore di nato il ... a ... e domiciliato presso lo studio dell'Avv. sito in Firenze,



- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo contro il Sig. per la nuda proprietà al n. del Reg. Part. del 17/11/2005 a garanzia di un credito di € 37.061,65, somma totale garantita € 50.000,00, a favore del sig. nato a e domiciliato presso lo studio dell'Avv. sito in Firenze, a
- Pignoramento Immobiliare contro il Sig. per la quota di ½ della piena proprietà al n. del Reg. Part. del 05/02/2007 - Notifica Ufficiale Giudiziario di Firenze del 12/01/2007, a favore nato il e domiciliato presso lo studio dell'Avv. sito in Firenze,
- Domanda Giudiziale per Divisione Giudiziale n. del 12/06/2009 contro i Sig. - Notifica del Tribunale di Firenze del 16/05/2009, a favore nato il e e domiciliato presso lo studio dell'Avv. sito in Firenze,
- Domanda Giudiziale per la riduzione di disposizione testamentaria n. 8 del 26/03/2009 contro i Sig. per la quota di ¼ cadauno della piena proprietà – Notifica del Tribunale di Firenze del 28/09/2004, a favore di nata a domiciliata presso l'Avv. sito in -
- Pignoramento Immobiliare contro il Sig. per la quota di ½ della piena proprietà e i Sig. per la quota di ¼ della piena proprietà al n. del Reg. Part. del 09/07/2009 - Notifica Ufficiale Giudiziario di Pontassieve del 03/07/2009, a favore con sede in domiciliata presso lo studio dell'Avv. sito in Firenze,

6. a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.



Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 D. Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

SUL PUNTO 6:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pelago gli edifici risultano conformi alla vigente normativa urbanistico edilizia in quanto sono stati edificati antecedentemente al 01/09/1967 e non risultano in atti, progetti o istanze edilizie che ne determinino una diversa consistenza. La villa è stata oggetto di richiesta di Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 10/09/1986 assunta al protocollo con il n. 9663 (rif. pratica n° 1125/2586), relativa ad opere interne ed esterne realizzate nell'edificio principale denominato nella descrizione dei beni come "Casa Padronale", rilasciata dal Comune di pelago in data 16/05/1997.

I fabbricati non risultano vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e successive modifiche, aggiornamenti ed integrazioni.

Per quanto riguarda i terreni gli stessi sono descritti nel Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle particelle di seguito elencate: (Allegato G)

N.C.T. F. 46 p.IIa 15, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.12.70

N.C.T. F. 46 p.IIa 18, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.90

N.C.T. F. 46 p.IIa 96, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.01.60

N.C.T. F. 46 p.IIa 97, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.70

N.C.T. F. 47 p.IIa 193, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 00.02.00

N.C.T. F. 47 p.IIa 194, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 00.00.50

N.C.T. F. 47 p.IIa 323, ULIV-VIGNET, classe 3, consistenza ettari 01.00.00

N.C.T. F. 47 p.IIa 325, ULIVETO, classe 2, consistenza ettari 00.43.52

7. *ad indicare il **valore dell'immobile** sia libero che occupato indicando*

a) il valore di mercato;

b) il prezzo a base d'asta;



SUL PUNTO 7:

CONDIZIONI DI CARATTERE GENERALE SUL TIPO DI IMMOBILE, SUL SUO GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ E SULLE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

Gli immobili di cui trattasi si trovano nel Comune di Pelago in Via Vallombrosana al n° 79. Le facciate del fabbricato principale denominato "Villa Padronale" richiedono l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria a causa dello stato di manutenzione e conservazione già evidenziato.

Nella valutazione in esame, lo scrivente, per pervenire alla determinazione dei più probabili valori di mercato dei beni, ha utilizzato come criterio di valutazione quello che ha permesso di ricavare il valore commerciale attraverso i riferimenti del mercato corrente. I valori commerciali sono stati ottenuti attraverso la stima sintetica di confronto tra i beni in oggetto ed altri beni immobili simili con essi comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti nel mercato o su piazze concorrenziali, assumendo come parametro il "metro quadrato" di superficie utile, al netto dei muri esterni ed interni.

Agli effetti della valutazione si sono tenuti presenti i diversi fattori che contribuiscono alla formazione dei valori, come ubicazione, tipologia, destinazione d'uso, consistenza e finiture.

Il più probabile valore di mercato dei beni di così importanti dimensioni si ritiene possa essere ottenuto attraverso la valutazione delle consistenze proprie delle unità immobiliari, il grado di commerciabilità e le possibilità di collocamento sul mercato edilizio locale, naturalmente il tutto dipendente dalla crisi in cui il mercato attuale gravita.

Mercato che allo stato attuale potrebbe forse meglio assorbire una suddivisione del lotto 1 mediante il suo frazionamento in ulteriori distinti lotti, riferibili: alla Villa Padronale (A1 e A2), alla casa colonica (B1, B2, B3) ed al garage e cantina (C e D) ai quali potrebbero essere individuati ed annessi dei residui esclusivi di terreno unitamente all'individuazione delle parti comuni necessarie a garantirne il necessario uso ed



accesso dalla viabilità pubblica. il tutto eventualmente da definire attraverso un frazionamento delle aree di pertinenza attualmente comuni a tutti gli edifici.

Viste le caratteristiche dei beni e la loro diversa identificazione, distinguendo quelli contraddistinti dal Lotto 1 da quelli identificati dal lotto 2, anche per la loro reciproca indipendenza e conformazione si ritiene di poterne permettere la vendita separata.

VALUTAZIONE

Valore commerciale

Dopo le accurate indagini, lo scrivente C.T.U. ha assunto le necessarie informazioni specifiche, e basandosi sulla propria esperienza e conoscenza del mercato immobiliare del comune di Pelago e del territorio limitrofo riguardo ad immobili simili con simili condizioni di manutenzione e conservazione e di equiparabile fruibilità, ha ritenuto ragionevole considerare, con le dovute distinzioni, equo e congruo un valore commerciale unitario a mq per i beni in oggetto, siano essi fabbricato o terreni.

Quindi in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene opportuno definire quali valori commerciali unitari, comprensivi dell'incidenza degli accessori e delle parti comuni e abbattuti per la mancata dichiarazione energetica di cui al D.lgs 192/05, quelli di seguito esposti:

LOTTO N°1

VILLA PADRONALE

A1. Appartamento piano terra e primo f. 47 p.lla 24, sub. 1

Abitazione Circa mq 214 a €/mq 2.800,00 = € 599.200,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € 596.200,00

A2. Appartamento al piano secondo f. 47 p.lla 24, sub. 2

Abitazione Circa mq 130 a €/mq 2.800,00 = € 364.000,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € 361.000,00

CASA COLONICA



B1. Appartamento piano seminterrato f. 47 p.lla 25, sub. .

Abitazione mq 43,00 a €/mq 2.300,00 = € 98.900,00

Accessori mq 17,50 a €/mq 1.500,00 = € 26.250,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € **122.150,00**

B2. Appartamento piano terra e primo f. 47 p.lla 25, sub. .

Abitazione mq 105,00 a €/mq 2.300,00 = € 241.500,00

Accessori mq 44,00 a €/mq 1.300,00 = € 57.200,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € **295.700,00**

B3. Centrale Termica a comune

Accessorio mq 8,00 a €/mq 1.500,00 = € 12.000,00

GARAGE**C. garage f. 47 p.lla 25, sub**

mq 25,00 a €/mq 1.300,00 = € 32.500,00

CANTINA**D. cantina f. 47 p.lla 25, sub. .**

mq 24,50 a €/mq 1.300,00 = € 31.850,00

TERRENI AGRICOLI**F. Terreni compresi nel compendio "Villa la Volpaia" assimilabili a giardino**

N.C.T. F. 47 p.lla 325, ULIVETO, classe 2, ettari 00.43.52

Totale consistenza ettari 00.43.52 x €/mq 5,00 = € 21.760,00

F. Terreni agricoli compresi nel compendio "Villa la Volpaia"

N.C.T. F. 47 p.lla 193, ULIV-VIGNET, classe 3, ettari 00.02.00

N.C.T. F. 47 p.lla 194, ULIV-VIGNET, classe 3, ettari 00.00.50

N.C.T. F. 47 p.lla 323, ULIV-VIGNET, classe 3, ettari 01.00.00

Totale consistenza ettari 01.02.50 x €/mq 2,50 = € 25.625,00

Sommano = € **1.498.785,00**



(diconsi euro unmilionequattrocentonovantottoasettecentottantacinque/00)

LOTTO N°2

Terreni compresi nel compendio e sottoposti ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale di Pelago

N.C.T. F. 46 p.IIa 15, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.12.70

N.C.T. F. 46 p.IIa 18, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.90

N.C.T. F. 46 p.IIa 96, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.01.60

N.C.T. F. 46 p.IIa 97, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.70

Totale consistenza ettari 00.93.90

Prese in esame e valutate le Delibere e le Determine Comunali finalizzate all'esproprio dei terreni di cui al LOTTO N°2 per la costruzione di un parcheggio ad uso pubblico da parte dell'amministrazione comunale, (allegati F), visto il valore d'esproprio sottoscritto dalla proprietà ed ivi deliberato per € 38.000, considerati i corrispondenti valori di mercato per i terreni aventi analoghe caratteristiche, si ritiene il suddetto importo ampiamente congruo: *Sommano* = € 38.000,00

(diconsi euro trentottomila/00)

TOTALE LOTTO N°1 *Sommano* = € 1.498.785,00

TOTALE LOTTO N°2 *Sommano* = € 38.000,00

TOTALE VALORE STIMATO = € 1.536.785,00

(diconsi euro unmilione cinquecentotrentaseimilasettecentottantacinque/00)

IL PREZZO A BASE D'ASTA RELATIVO AL SOLO LOTTO N°1 viene determinato dall'abbattimento della percentuale di circa il 13% del valore di mercato sopra stimato, determinando così l'importo : = € 1.300.000,00

(diconsi euro unmilione trecentomila/00)

IL PREZZO DEL VALORE DI ESPROPRIO DEL LOTTO N°2 risulta dalle delibere comunali allegate all'esproprio di pubblica utilità: = € 38.000,00

(diconsi euro trentottomila/00)

8. ad indicare in caso di pignoramento di quota/e di bene condiviso:

a) il valore come al punto 7, che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

b) 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**;

c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.

SUL PUNTO 8:

Precisato che il pignoramento da parte di comprende la quota del 100% dei detti beni distinti all'interno dei LOTTI N°1 e N°2 e che il corrispondente valore è correttamente descritto al punto n° 7; si può disporre che detti beni possano essere venduti attraverso i due distinti lotti sopra costituiti.

Come già più ampiamente descritto, il LOTTO N°1 è costituito dai terreni e dagli edifici posti a monte della Via Vallombrosana, ovvero la tenuta denominata "....." che comprende le due abitazioni della casa padronale, le due unità abitative della casa colonica, gli accessori sopra descritti quali il garage, la cantina e le parti comuni ed i terreni agricoli che costituiscono l'area di pertinenza; naturalmente escluso il fabbricato per annessi agricoli contraddistinto dalla particella n° 372 del Foglio di mappa n° 47 non contemplato all'interno del predetto pignoramento. IL LOTTO N°2 comprende quei terreni posti a valle della suddetta Via Vallombrosana ed oggetto d'esproprio da parte della Amministrazione Comunale.

Si distinguono di seguito i valori relativi ai fabbricati ed ai terreni per la corretta identificazione delle aliquote di tassazione:

FABBRICATI:

VILLA PADRONALE

A1. Appartamento piano terra e primo f. 47 p.lla 24, sub. .

Abitazione Circa mq 214 a €/mq 2.800,00 = € 599.200,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € 596.200,00

A2. Appartamento al piano secondo f. 47 p.lla 24, sub. ...

Abitazione Circa mq 130 a €/mq 2.800,00 = € 364.000,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € 361.000,00

CASA COLONICA

B1. Appartamento piano seminterrato f. 47 p.lla 25, sub.

Abitazione mq 43,00 a €/mq 2.300,00 = € 98.900,00

Accessori mq 17,50 a €/mq 1.500,00 = € 26.250,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € 122.150,00

B2. Appartamento piano terra e primo f. 47 p.lla 25, sub.

Abitazione mq 105,00 a €/mq 2.300,00 = € 241.500,00

Accessori mq 44,00 a €/mq 1.300,00 = € 57.200,00

Abbattimento per carenza dell'attestato qualificazione energetica = € 3.000,00

Sommano = € 2 95.700,00

B3. Centrale Termica a comune

Accessorio mq 8,00 a €/mq 1.500,00 = € 12.000,00

GARAGE

C. garage f. 47 p.lla 25, sub.

mq 25,00 a €/mq 1.300,00 = € 32.500,00

CANTINA

D. cantina f. 47 p.lla 25, sub.

mq 24,50 a €/mq 1.300,00 = € 31.850,00

Sommano valore fabbricati = € 1.451.400,00

(diconsi euro unmilionequattrocentocinquantunoquattrocentomilla/00)

TERRENI AGRICOLI

F. Terreni compresi nel compendio "Villa la Volpaia" assimilabili a giardino

N.C.T. F. 47 p.IIa 325, ULIVETO, classe 2, ettari 00.43.52

Totale consistenza ettari 00.43.52 x €/mq 5,00 = € 21.760,00

F. Terreni agricoli compresi nel compendio "Villa la Volpaia"

N.C.T. F. 47 p.IIa 193, ULIV-VIGNET, classe 3, ettari 00.02.00

N.C.T. F. 47 p.IIa 194, ULIV-VIGNET, classe 3, ettari 00.00.50

N.C.T. F. 47 p.IIa 323, ULIV-VIGNET, classe 3, ettari 01.00.00

Totale consistenza ettari 01.02.50 x €/mq 2,50 = € 25.625,00

Sommano = € 47.385,00

(diconsi euro quarantasettemilatrecentottantacinque/00)

LOTTO N°2

TERRENI AGRICOLI

Terreni compresi nel compendio e sottoposti ad esproprio da parte dell'Amministrazione

Comunale di Pelago

N.C.T. F. 46 p.IIa 15, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.12.70

N.C.T. F. 46 p.IIa 18, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.90

N.C.T. F. 46 p.IIa 96, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.01.60

N.C.T. F. 46 p.IIa 97, ULIV-VIGNET, classe 2, consistenza ettari 00.00.70

Totale consistenza ettari 00.93.90

Prese in esame e valutate le Delibere e le Determine Comunali finalizzate all'esproprio dei terreni di cui al LOTTO N°2 per la costruzione di un parcheggio ad uso pubblico da parte dell'amministrazione comunale, (allegati F), visto il valore d'esproprio sottoscritto dalla proprietà ed ivi deliberato per € 38.000, considerati i corrispondenti valori di mercato per i terreni aventi analoghe caratteristiche, si ritiene il suddetto importo ampiamente congruo:

Sommano = € 38.000,00

(diconsi euro trentottomila/00)

TOTALE LOTTO N°1, FABBRICATI Sommano = € 1.451.400,00

(diconsi euro unmilionequattrocentocinquantunoquattrocentomilla/00)

TOTALE LOTTO N°1, TERRENI Sommano = € 47.385,00
(diconsi euro quarantasettemilatrecentottantacinque/00)

TOTALE LOTTO N°2, TERRENI sottoposti ad esproprio = € 38.000,00
(diconsi euro trentottomila/00)

9. ad indicare il **regime impositivo** della vendita.

SUL PUNTO 9:

I beni risultano di proprietà di persone fisiche pertanto il regime impositivo non è soggetto ad I.V.A. ma solamente ad imposta di registro

10. a provvedere ai sensi dell'art. 6 D. lgs n. 311/06, alla dotazione di attestato di certificazione energetica ove necessario.

SUL PUNTO 10:

ai sensi del D.lgs 311/06 si evidenzia inoltre che gli immobili oggetto della presente non sono provvisti di relativa documentazione energetica, viene quindi detratto come già precedentemente indicato la somma di € 3.000,00 dal prezzo base d'asta, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile di detto dell'attestato.

11. ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti.

SUL PUNTO 11:

In considerazione di quanto in precedenza esposto, si riassume il più probabile valore di mercato dei due lotti oggetto della presente perizia di stima:

LOTTO N°1 - FABBRICATI:

VILLA PADRONALE in uso ai

A1. Appartamento piano terra e primo f. 47 p.lla 24, sub.

Sommano = € 596.200,00

A2. Appartamento al piano secondo f. 47 p.lla 24, sub.

Sommano = € 361.000,00

CASA COLONICA – libera in uso ai

B1. Appartamento piano seminterrato f. 47 p.lla 25, sub.

Sommano = € 122.150,00

B2. Appartamento piano terra e primo f. 47 p.lla 25, sub. 1	
Sommano	= € 295.700,00
B3. Centrale Termica a comune in uso ai	
Sommano	= € 12.000,00
GARAGE in uso ai	
C. garage f. 47 p.lla 25, sub.	= € 32.500,00
CANTINA in uso ai	
D. cantina f. 47 p.lla 25, sub.	= € 31.850,00
F. Terreni in uso ai	
N.C.T. F. 47 p.lla 325, p.lla 193, p.lla 194, p.lla 323,	= € 47.385,00
Sommano	= € 1.498.785,00

(diconsi euro unmilionequattrocentonovantottosettecentottantacinque/00)

PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO 1 - FABBRICATI E TERRENI Sommano = € 1.300.000,00

(diconsi euro unmillionetrecentomilla/00)

LOTTO N°2

TERRENI AGRICOLI sottoposti ad esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale

N.C.T. F. 46 p.lla 15, p.lla 18, p.lla 96, p.lla 97

Sommano = € 38.000,00

(diconsi euro trentottomila/00)

SUI DUE QUESITI EXTRA AVANZATI DAL CREDITORE PROCEDENTE –)

*1 - primo quesito extra su osservazioni avanzate dal creditore procedente)
verificare previa valutazione separata di stima delle porzioni indicate nel
pignoramento al NCT del Comune di pelago, Foglio di mappa 46 particelle
15, 18, 96 e 97, se l'intero compendio staggio possa comunque essere
frazionabile in relazione a dette porzioni, determinando i relativi costi di
frazionamento e stabilendo a quale soggetto debbano porsi a carico;*



2-secondo quesito extra su osservazioni avanzate dal creditore procedente) in caso positivo, stimare quanto la loro eventuale cessione al Comune di pelago possa incidere sull'effettiva commerciabilità dei restanti beni e quindi sul valore prezzo di futura asta giudiziale degli stessi;

SUL PUNTO 1

Si attesta che in base a quanto già in precedenza descritto le due porzioni del compendio pignorato già evidenziate e descritte separatamente sono di fatto fisicamente e catastalmente già separate l'una dall'altra e di fatto non necessitano di alcun frazionamento e quindi di nessuna spesa aggiuntiva per la loro separazione;

SUL PUNTO 2

Si precisa che l' eventuale cessione del LOTTO n°2 al Comune di pelago di fatto non incide sull'effettiva commerciabilità dei restanti beni (LOTTO N°1) e quindi non incide sul valore prezzo della futura asta giudiziale degli stessi, essendo il valore di esproprio definito, debitamente congruo rispetto ai valori de mercato delle aree in questione.

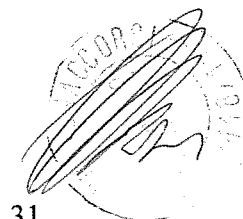
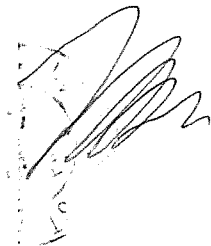
Si allegano:

- planimetrie e visure catastali dei beni (All. A);
- incarico tribunale, Atto di Pignoramento (All. B)
- documentazione fotografica dei beni (All. C)
- ricevuta della r.r. per inizio operazioni (All. D)
- certificato della conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze (All. E)
- Delibere e Determinine Comunalì per Esproprio Lotto n° 2 (All.F)
- Certificato di destinazione urbanistica per i terreni di cui ai LOTTI n° 1 e 2 (All. G)

Firenze, 05 ottobre 2011

IL C.T.U.

Geom: Stefano Bonaccorsi



MODULARIO.
F. 19 rord 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

1 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

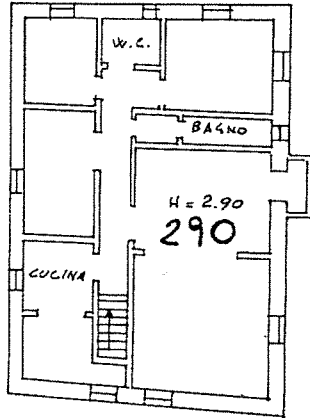
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PELAGO Via VALLOMBROSANA N. 79

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

propz. ditto intestata

propz. ditto intestata



propz. ditto intestata

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Comune di PELAGO (G420) - < Foglio: 47 - Particella: 24 - Subalterno: 2 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D. P. A. 3.6.85
PROT. N° 23713
PARTITA 64 FOGLIO 47
partic. 29 sub. 2
CERTATO

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

GEOM. UGO STORACE

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di FIRENZE

DATA - 8-5-1985

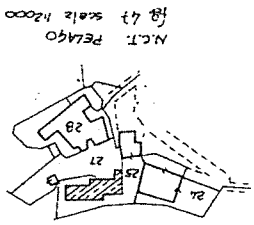
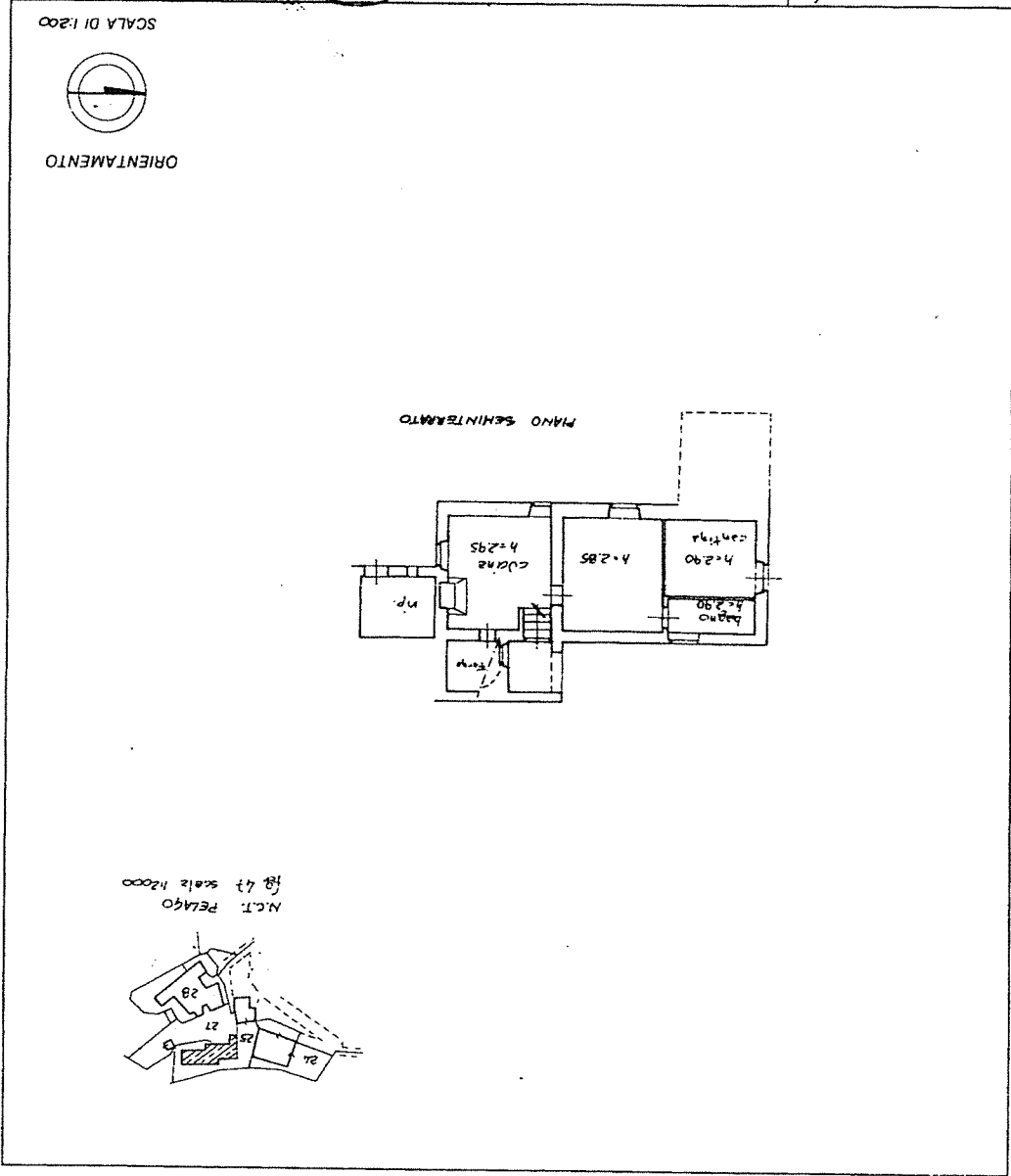
Firma: [Signature]



Registro dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2011 - Comune di PELLAGO (G420) - < Foglio: 47 - Particella: 25 - Subalterno: 1 >
 VALLOMBROSANA n. 79 piano: S1:

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 n. 25 sub. 1
 F. 47
 data 12.12.99 Firma

Iscritto all'Albo dei Periti Agrari n. 612 della provincia di TRENTO
 Compilata dal Per. Agr. LOHARSK LAGANO
 (tipo, cognome e nome)
 RISERVATO ALL'UFFICIO



Particella di urbanizzazione in Comune di PELLAGO via Vallombrosana civ. 19
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
 MINISTERO DELLE FINANZE
 MOD. BN (CEU) 500

10 metri

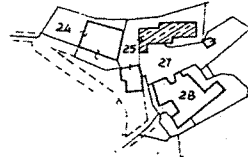


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)

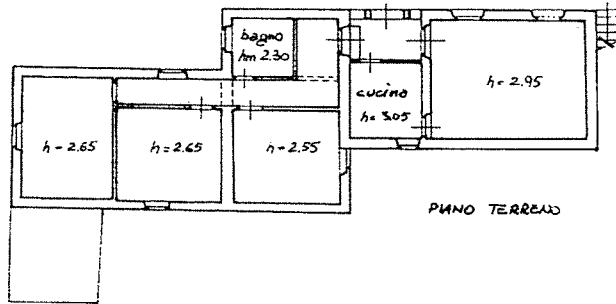
MOD. BN (GE)

500

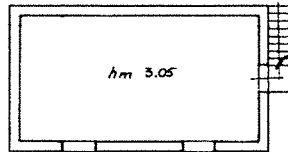
Particella di r.u. in Comune di PELAGO via Vallombrosanz civ. 79



N.C.T. PELAGO
n. 47 scale 1:2000



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO (soffitto)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

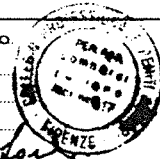
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal PER. AGR. LOMBARDI LUIGINO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 47
n. 25 sub 2

Iscritto all'albo dei TERZI AGRARI
della provincia di TRENZE n. 617
data 12.12.99 Firma [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2011 - Comune di PELAGO (G420) - < Foglio: 47 - Particella: 25 - Subalterno: 2 >
 VALLOMBROSANA n. 79 piano: 1-1;

10 metri

197

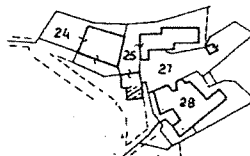


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

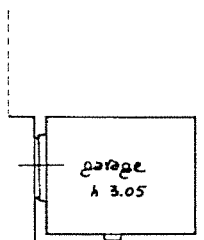
MOD. BN 10/11

196
500

Sezione metrica di via in Comune di PELAGO via Vallombrosana CIV. 79



M.C.T. PELAGO
fg. 47 scale 1:2000



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Borne, intarsi, pignone, e fessure sono in scala 1:4

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 47
 n. 25 sub. 3

Compilata dal PER. Agr. LOBARDI LUIGIANO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei PERITI AGRARI
 della provincia di TIRRENZE n. 617
 data 12.12.99 Firma: Luigiano Lobardi

RISERVATO ALL'UFFICIO

10 metri

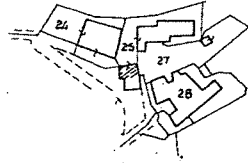


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4 1939 n. 652)

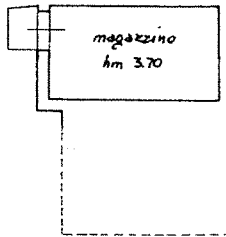
MOD. BN - CEU

1/11
500

Comune di PELAGO via Vallombrosana civ. 77



M.C.T. PELAGO
fg. 47 scale 1:2000



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da PER. Agr. LOMBARDI LUCIANO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 47
n. 25 sub. 4

Iscritto all'albo dei PERITI AGRARI
della provincia di TIRENZE n. 613
data 12.12.99 Firma Luciano Lombardi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2011 - Comune di PELAGO (G420) - < Foglio: 47 - Particella: 25 - Subalterno: 4 ->
VALLOMBROSANA n. 79 piano: T;

10 metri

