

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n° 212/2017

G.E. : Dott. Pasqualina Principale

UDIENZA: del 31/01/2019 ore 12,10

Promosso da:

Creditore intervenuto:

Contro:

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Arturo Toscanini, 3 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n°212/2017 e convocato per il giuramento di rito.

Effettuato il Giuramento al CTU veniva affidato l'incarico di valutare verificare e stimare i beni oggetto della Esecuzione Immobiliare

RISPOSTA AI QUESITI DEL SIGNOR GIUDICE

OGGETTO: STIMA E PERIZIA DI BENE COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO MULINO D'ORLANDO COMPOSTO DA FABBRICATO COLONICO E ANTICO MULINO AD ACQUA CON ANNESSI TERRENI DI PERTINENZA POSTO IN RIGNANO SULL'ARNO – LOCALITÀ VOLOGNANO

In data 1 Marzo 2017, lo scrivente CTU, ha dato inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti, debitore e banca procedente, mediante raccomandata A/r, (Allegato 1) nella quale si comunicava la visita ai luoghi da effettuarsi in data 4 Aprile 2018 alle ore 9,30.



Come da disposti giudiciali la data e l'ora del sopralluogo sono stati concordati dallo scrivente con il Custode nominato .

La raccomandata a/r è stata trasmessa all'indirizzo dell' esecutato descritto in atti ma è tornata indietro al mittente con causale " cambiato – sconosciuto" (allegato 2) . Sono stati necessari due sopralluoghi prima di individuare in quanto in zona il segnale GPS non è molto attivo

La visita al bene si è svolta nel giorno e all'ora fissata ma lo scrivente non è riuscito ad accedere il bene posto in zona irraggiungibile e impervia . Lo scrivente predispose una istanza di proroga (allegato 3) per poter effettuare successivamente il sopralluogo e finalmente localizza l'immobile . In data 26 Giugno 2018 unitamente alla Isveg effettua il 1° accesso ma il complesso immobiliare è inaccessibile circondato da una folta vegetazione ; si intravedono il fabbricato completamente circondato dai ponteggi ancora montati e in stato di degrado , oltre a porzione del tetto crollata (allegato 4 verbale di sopralluogo) . In accordo con il custode nominato lo scrivente predispose una relazione sullo stato dei luoghi con istanza per decespugliamento (allegato 5). Effettuato il decespugliamento in data 2 ottobre 2018 lo scrivente effettua il sopralluogo con il custode nominato.

In occasione del sopralluogo è stato redatto un verbale (allegato 6) nel quale si descrive lo stato dei luoghi e la predisposizione ad una adeguata recinzione stante la pericolosità dei luoghi



1) DENTIFICAZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare oggetto della perizia è ubicato nel Comune di Rignano, Località Volognano, zona periferica nord della Città. Sono due fabbricati uno di forma irregolare di più piani fuori terra e l'altro un piccolo annesso ad un solo piano che di seguito saranno descritti più dettagliatamente. L'accesso ai beni, non avviene direttamente dalla SP90 di Rosano ma per mezzo di una strada poderale che si diparte dal resede tergaie del Castello di Volognano. Infatti, la strada vicinale del Molino d'Orlando si raggiunge girando intorno al Castello di Volognano, essa non risulta ben individuata dalle indicazioni stradali



Dopo aver percorso la strada vicinale del Molino d'Orlando si arriva ad un appezzamento di terreno, da qui a piedi, mediante un sentiero si raggiunge il fiume Arno ove è ubicato il compendio pignorato. Come precedentemente descritto la localizzazione del bene è stata difficile in



quanto il segnale GPS in zona è assente. Il fattore del Castello di Volognano ci ha indicato la strada dopo aver effettuato tre sopralluoghi.

A seguito del decespugliamento adesso il compendio pignorato ben si individua , come da foto aerea estratta da google di seguito riprodotta



Lo scrivente ha identificato un unico

PARTI CONDOMINIALI

Non ci sono parti condominiali

CONFINI DEI BENI

Viabilità vicinale su più parti , fiume Arno , su due lati proprietà Castello di Volognano salvo se altri .

DESCRIZIONE CATASTALE

Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Rignano il bene risulta suddiviso in più particelle e così identificate :



– foglio 12 part 4 Sub 1 terra , Categoria C/2 , Classe 4, Consistenza mq.51 Superficie catastale totale mq 64 rendita € 289,73 (Allegato 7 -visura catastale e Allegato 8- planimetria) ;

– foglio 12 part 4 Sub 2 terra , Categoria A/5 , Classe 2, Consistenza vani 6,5 Superficie catastale totale mq 125 rendita € 288,78 (Allegato 9 -visura catastale e Allegato 10- planimetria alluvionata non comprensibile) ;

– foglio 12 part 5 Sub 1 piano T , Categoria C/2 , Classe 3, Consistenza mq.117 Superficie catastale totale mq 172 rendita € 568,00 (Allegato 11 -visura catastale e Allegato 12- planimetria) ;

– foglio 12 part 5 Sub 2 piani 1-2-3 , Categoria A/6 , Classe 2, Consistenza vani 8 Superficie catastale totale mq 268 escluso aree scoperte rendita € 599,09 (Allegato 13 -visura catastale e Allegato 14 - planimetria) ;

– foglio 12 part 5 Sub 3 terra resede a comune ai subalterni 1 e 2 (Allegato 15 -visura catastale ;

Al **Catasto Terreni** del Comune di Rignano i beni risultano così identificati :

- foglio 12 part 6 bosco alto classe 1 are 14,90 rendita dominicale € 3,85 , rendita agraria € 0,46 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 17 - visura catastale) ;



- foglio 12 part 7 bosco misto classe 1 are 28,10 rendita dominicale € 3,63 , rendita agraria € 0,87 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 18 - visura catastale) ;

- foglio 12 part 8 Ente urbano senza intestazione, detta particella ha inglobato la part. 87 che risulta soppressa ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 19 - visura catastale storica) ;

- foglio 12 part 86 semin. arbor classe 3 are 11,50 rendita dominicale € 4,16 , rendita agraria € 3,27 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 20 - visura catastale) ;

- foglio 12 part 88 semin. arbor classe 3 are 01,20 rendita dominicale € 0,43 , rendita agraria € 0,34 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 21 - visura catastale) ;

I beni suddetti sono intestati a :

- _____ con sede a _____ - C.F. _____ -
proprietà per 1/1

ATTO DI PIGNORAMENTO

La formalità è stata trascritta presso la Conservatoria di Firenze Ufficio provinciale Territoriale ,Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 09/05/2017 reg gen n. 18303 e reg.part. n. 12758 (allegato 22) derivante da Pignoramento Immobiliare - Atto Giudiziario presso la Corte d'Appello di Napoli rep.n. 12069 (allegato 23) a favore di

contro

L'atto di Pignoramento riguarda la piena proprietà del compendio immobiliare oggetto di pignoramento così identificato :



– foglio 12 part 4 Sub 1 terra , Categoria C/2 , Classe 4, Consistenza mq.51 Superficie catastale totale mq 64 rendita € 289,73 (Allegato 7 -visura catastale e Allegato 8- planimetria) ;

– foglio 12 part 4 Sub 2 terra , Categoria A/5 , Classe 2, Consistenza vani 6,5 Superficie catastale totale mq 125 rendita € 288,78 (Allegato 9 -visura catastale e Allegato 10- planimetria alluvionata non comprensibile) ;

– foglio 12 part 5 Sub 1 piano T , Categoria C/2 , Classe 3, Consistenza mq.117 Superficie catastale totale mq 172 rendita € 568,00 (Allegato 11 -visura catastale e Allegato 12- planimetria) ;

– foglio 12 part 5 Sub 2 piani 1-2-3 , Categoria A/6 , Classe 2, Consistenza vani 8 Superficie catastale totale mq 268 escluso aree scoperte rendita € 599,09 (Allegato 13 -visura catastale e Allegato 14 - planimetria) ;

– foglio 12 part 5 Sub 3 terra resede a comune ai subalterni 1 e 2 (Allegato 15 -visura catastale ;

Al **Catasto Terreni** del Comune di Rignano i beni risultano così identificati :

- foglio 12 part 6 bosco alto classe 1 are 14,90 rendita dominicale € 3,85 , rendita agraria € 0,46 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 17 - visura catastale) ;



- foglio 12 part 7 bosco misto classe 1 are 28,10 rendita dominicale € 3,63 , rendita agraria € 0,87 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 18 - visura catastale) ;

- foglio 12 part 8 Ente urbano senza intestazione, detta particella ha inglobato la part. 87 che risulta soppressa ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 19 - visura catastale storica) ;

- foglio 12 part 86 semin. arbor classe 3 are 11,50 rendita dominicale € 4,16 , rendita agraria € 3,27 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 20 - visura catastale) ;

- foglio 12 part 88 semin. arbor classe 3 are 01,20 rendita dominicale € 0,43 , rendita agraria € 0,34 ; (Allegato 16 estratto di mappa e Allegato 21 - visura catastale) ;

Come da intestazione precedentemente descritta.

I dati del Pignoramento risultano corretti ed individuano il compendio in oggetto

ATTO DI PROVENIENZA

I summenzionati e identificati beni sono pervenuti alla

- _____
proprietà per 1/1

in forza di :

- Atto di Compravendita ai rogiti Dottor _____ , Notaio residente in _____ del 08/11/2005 Rep.n. 108180, Raccolta 5651 , trascritto il 30 novembre 2005 ai n.n, 33852 , che lo scrivente ha visionato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze. Il

8



bene viene compravenduto dal Sig. _____ con questi atto la _____ ha acquistato immobili censiti al Catasto al fg.12, particelle 8 di are 2,40 –con fabbricato rurale ; particella 7 terreno di are 28,10 ; particella 6 terreno di are 14.90; particella 86 terreno di are 11,50; particella 87 terreno di are 8,92 e 88 di are 1,20. Nell'Atto di Provenienza summenzionata (ai rogiti Notaio _____) si fa riferimento alla convenzione stipulata con Atto D'Obbligo ricevuta dal Notaio _____ in data 29/12/1988 e trascritto a Firenze il 20/02/1989 nn. 3684 nel quale si definivano le aree pertinenziali alle costruzioni deruralizzate , ovvero le particelle 6,7,8 , che non possono essere alienate separatamente alla costruzione;

- Al Sig. _____ i beni pervenivano per acquisto fdal Sig. _____ con Atto ai rogiti Notaio Fedele Caramia in data 28/11/2003 , trascritto a Firenze il 24 dicembre 2003 al n. 31895 part. ;
- Al Sig. _____ i beni pervenivano per acquisto fattone con Atto ai rogiti Notaio _____ in data 28/12/1993 , trascritto a Firenze il 18 gennaio 1992 al n. 3018 part.

Come si evince dalla documentazione depositata sulla piattaforma telematica – Certificazione Notarile Notaio _____ (allegato 24)

2) DESCRIZIONE DEL BENE

PARTI CONDOMINIALI

Sono ci sono condominiali

DESCRIZIONE DEL BENE

Percorsa la SP90 da Rosano salendo su per i colli si arriva al Castello di Volognano . IL compendio pignorato è riconducibile al Castello e



facente parte sicuramente delle attività agricole che si svilupparono nei terreni di pertinenza alla residenza gentilizia . Il bene è composto da due fabbricati sicuramente edificati in data antecedente al 1 Settembre 1967.

Il complesso si compone di due corpi di fabbrica: il primo - il Mulino d'Orlando che è un edificio a pianta irregolare composto da tre piani fuori terra ; il secondo – un annesso agricolo ad un solo piano .

Il complesso immobiliare è stato oggetto di interventi edilizi , non completati tant'è che lo stato dei luoghi risulta ancora un cantiere con i fabbricati circondati dai ponteggi , in stato di avanzato degrado e più porzioni di tetto del mulino sono crollati (Allegato 25– Doc. fotografica – Foto 1-2-3 / Allegato 26 – punti di ripresa fotografici) . Il fabbricato secondario al momento del sopralluogo risultava essere stato demolito e ricostruito , con pareti in poroton non intonacate , completo di copertura con orditura primaria e secondaria in legno e una distribuzione interna riconducibile ad una abitazione (Allegato 25– Doc. fotografica – Foto 6-9 / Allegato 26 e 26 bis – punti di ripresa fotografici)

Lo scrivente dato la pericolosità dei luoghi non ha effettuato rilevazioni del fabbricato 1- MULINO che al momento del sopralluogo presentava parti crollate e puntellature varie dei solai . Il fabbricato secondario invece è stato controllato metricamente in quanto ricostruito . Il controllo si è reso necessario per comparare le planimetrie catastali che con quelle allegate alle pratiche edilizie depositate che sono state verificate presso gli Uffici di Edilizia Privata del Comune di Rignano sull'Arno , nello specifico la DIA n° 110/2005 – per opere di risanamento conservativo e restauro architettonico del complesso immobiliare . Lo scrivente ha riprodotto copie



delle tavole grafiche allegate alla Dia del compendio , tavole contenenti il rilievo architettonico in scala 1:50 con individuazione delle unità immobiliari riprodotto in scala 1:100 dalle quali ha estrapolato le superfici ad esse relative (allegato A - Conformità urbanistica tavola R/01 evidenziata verde) , si allega copia del riepilogo delle superfici-allegato 27 e allegati 28-31 - planimetrie con riferimento alle planimetrie catastali .

Le superfici di seguito descritte sono riferite, appunto, alla destinazione catastale e alla categoria di riferimento agli allegati descritti

DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI

IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 4 - SUB 1 – CATEGORIA C/2		
PIANO MACINA E INTERRATO DEL MULINO	MQ.	102
IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 5 - SUB 1 – CATEGORIA C/2		
PIANO INTERRATO DEL MULINO	MQ.	173,80
IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 4 - SUB 2 – CATEGORIA A/5		
PIANO INTERRATO E PRIMO DEL MULINO	MQ.	217,00
IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 - PARTICELLA 5 - SUB 2 – CATEGORIA A/6		
PIANO PRIMO E SECONDO DEL MULINO	MQ.	384,00
IMMOBILE IDENTIFICATO COME ANNESSO AGRICOLO	MQ	70,00
_SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ	946.70 = 946

APPEZZAMENTI DI TERRENI AGRICOLI

BOSCO ALTO	MQ	1.490
BOSCO MISTO	MQ	2.810
SEMINATIVO ARBORATO	COMPLESSIVE	MQ
	COMPLESSIVE	MQ
		5.570



STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni sono intestati a :

-
proprietà per 1/1

3) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI

Dalla Relazione Notarile in atti - Notaio Dottor
(Allegato 24) – Certificazione ipotecaria e Provenienza e Formalità del
bene per il ventennio e la visura aggiornata dallo scrivente in data 5
Novembre 2018 (allegato 24 bis) relativamente ai beni descritti si rilevano
le seguenti formalità pregiudizievoli :

- TRASCRIZIONE del 30/11/2005 reg.part 338521 reg gen 52764
ATTO di Compravendita ai rogiti Dott. Notaio rep
nn.108180/5651 del 08/11/2005 ;

- ISCRIZIONE IPOTECA n.11006 part. del 30/11/2005 a favore
della per € 3.050.000,00 di cui 1.525.00,00 di capitale
,gravante sulle particelle nn. 8 e 87 mutuo ai rogiti Dott.

Notaio rep nn.108307/5652 del 17/11/2005 con i seguenti documenti
correlati :

- Annotazione n.4850 del 05/05/2006-erogazione parziale ;
- Annotazione n.6414 del 21/10/2008-erogazione parziale ;
- Annotazione n.1194 del 018/02/2010-erogazione parziale ;



- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE reg part n.673 reg gen 5011 del 15/02/2013 relativa al Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 09/01/2013 a favore di per 330.000,00 di cui 315.447,30 di capitale con li seguente documento correlato:

- Annotazione n.3085 del 06/06/2017 - restrizione dei beni;

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE reg part 3836, reg gen 23892 del 04/08/2014 relativa al Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Napoli in data 23/09/2013 a favore di

per 500.000,00 di cui 409.475,70 di capitale,gravante su tutte le particelle anche la n. 8 ;

- TRASCRIZIONE reg part 12758 reg gen18303 del 09/05/2017 relativa al PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato IN DATA 12/04/2017, A FAVORE DI

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene lo scrivente CTU ha effettuato ricerche presso l'archivio del Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Rignano sull'Arno presso l'archivio Condono -Legge 47/85 , 724/94 e Legge 326/2003 , in quanto in sede di sopralluogo si è rivelato un complesso immobiliare oggetto di interventi edilizi , non completati, tant'è che risultano ancora montati i ponteggi e l'area circoscritta da un cantiere in stato di avanzato degrado.

Le pratiche edilizie visionate (conformità urbanistica Allegato A tavole grafiche fotocopiate rappresentanti lo stato dei luoghi e le trasformazioni di progetto) sono inerenti alla DIA n° 110/2005 del 15/03/2005 prot.n. 9736



firmata dal Sig. . La pratica edilizia suddetta elencava lavori di risanamento conservativo e restauro del complesso immobiliare denominato “ Mulino d’Orlando “ e per il quale è stata data comunicazione di inizio lavori del 15/07/2008 prot.n. 10394. I lavori si sono interrotti come descritto ma senza comunicazione al Comune. Dalla disamina della documentazione allegata alla Dia è emerso che a seguito degli interventi abilitati il complesso avrebbe accolto n° 5 unità immobiliari destinate a civile abitazione, suddivise su tre piani e più precisamente due al piano terra e due al piano primo ed una al piano sottotetto .Trattandosi di restauro e risanamento conservativo non sono annoverati aumenti di volumetrie. Per il ripristino della strada vicinale molino d’Orlando è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 9 del 06/03/2007 – Pratica n° 279/06

Come da colloquio intercorso con il Tecnico del Comune di Rignano , Geometra , in data 2 ottobre 2018 , il progetto di trasformazione del Complesso denominato il Mulino d’Orlando può essere riproposto secondo i disposti del regolamento urbanistico vigente . Dalla comparazione delle planimetrie catastali reperite e le planimetrie rappresentanti lo stato attuale contenute nella pratica edilizia - allegato A -Conformità urbanistica – tavole R-01/R-02/R-03/R-04 il bene denominato mulino d’Orlando al momento del sopralluogo è risultato inagibile pertanto non è stato possibile attestare la rispondenza con le planimetrie depositate in catasto e quelle reperite in Comune e oggetto di Dia edilizia .

Il fabbricato secondario al momento del sopralluogo è risultato completamente ricostruito. Le planimetrie del fabbricato secondario non sono visionabili in catasto perché alluvionate . Lo stato dei luoghi è stato comparato con le planimetrie di progetto di cui alla pratica Dia n° 110/2005



con riscontro di modifiche non sostanziali di cui all'allegato 32 – modifiche = campitura rossa e facilmente sanabili con una pratica edilizia in quanto trattasi di piccole modifiche interne . Pertanto il fabbricato secondario facente parte del complesso denominato mulino d'Orlando risulta urbanisticamente illegittimo .

5) VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene, lo scrivente ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- l'immobile è ubicato in una zona periferica del Comune di Rignano sull'Arno , agricola ma non di pregio ;

- lo stato di conservazione delle unità immobiliari che è pessimo come già descritto ;

- la propria esperienza personale .

✓ STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE LIBERO

Lo scrivente si propone , per meglio ottenere un valore commerciale il più vicino possibile al valore effettivo di vendita , di comparare tra loro le variabili considerate valutando un prezzo medio di mercato .

Il valore è stato desunto, dallo scrivente a più riprese , reperendo informazioni valutative presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare , dopo aver valutato anche le quotazioni del mercato immobiliare presso le agenzie dislocate ,osservato la vendita di immobili con caratteristiche simili anche se non nella stessa zona ma ad essa limitrofa e le quotazioni quelle di vendita effettivamente concluse.

STIMA



Dalle notizie reperite presso il borsino immobiliare per il maggio 2018 e presso le agenzie dislocate sul territorio, il **valore di mercato** degli immobili con destinazione a civile abitazione, in buono stato e nella zona di interesse, ovvero area extraurbana /resto del territorio di Rignano sull'Arno, (allegato 33) in fascia media ha un valore definito in

da un minimo €/mq 1.350,00 a un massimo di €/mq 2.000,00

Lo scrivente ritiene di assumere un valore in fascia minima che è pari a €/mq 1.350,00 deprezzato del 40% in quanto lo stato di conservazione delle unità immobiliari è da considerarsi pericoloso come già descritto ed un ulteriore deprezzamento del 10% in quanto i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare sono riferiti ad abitazioni civili e non ultrapopolari, A/5, quale appunto, la categoria del compendio pignorato.

Quindi si assume come valore di mercato l'importo pari a €/mq 1.350,00 - 50% = €/mq 675,00

La superficie commerciale dell'immobile è così identificata:

mq.976.00

(vedi paragrafo 2)

Assumendo €/mq **675,00** quale valore di mercato il bene risulta così stimato :

$$\mathbf{mq. 976 \times \text{€}/mq 675,00 = \text{€ } 658.800,00}$$

Lo scrivente ha tentato di reperire informazioni presso le Agenzie in loco senza trovare in vendita e/o venduti dei beni con caratteristiche simili o comunque assimilabili all' oggetto di stima. Fra le proposte in vendita, località Volognano, potrebbe essere equiparabile al compendio pignorato una " fattoria colonica" completamente da ristrutturare proposta a €/mq. 500,00



Assumendo €/mq **500,00** quale valore medio di mercato il bene risulta così stimato :

$$\text{mq. } 976 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 488.000,00$$

Lo scrivente pertanto di attribuire in valore compreso tra € 658.800,00 e € 488.000,00 . Volendo fissare un prezzo specifico e per renderlo più appetibile al mercato immobiliare dato la forte contrazione subita negli ultimi tempi , propone la media tra i due valori che risulta così definito :
1° valore € 658.800 + 2° valore € 488.000/2 = € 573.400

TOTALE VALORE DI MERCATO PER I FABBRICATI : € 573.400,00

Annesso all'abitazione di cui alla stima precedente , fa parte del compendio pignorato, un appezzamento di terreno , composto da più particelle che circonda il bene su tre lati (come da planimetria – allegato 16 estratto di mappa campitura azzurra) . Le particelle saranno riunite a due a due per colture , ovvero particella 6 e 7 - Bosco Alto e Misto di mq 4.300 e le particelle 86 e 88 e 8 - seminativo arborato di mq 2.162 , oltre al resede-ente urbano rappresentato dalla particelle 5 di mq. 1000

STIMA DEI TERRENI

BOSCO ALTO (part. 6): mq 1.490 pari a are 0,149

Assumendo €/ha **7255, 00** quale valore medio di mercato come indicato dall'Agenzia Entrate (allegato 34) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.149 \times \text{€}/\text{ha } 7255, 00 = \text{€ } 1.080,99$$

BOSCO MISTO (part. 7) : mq 2.810 pari a are 0,281

Assumendo €/ha **2935, 00** quale valore medio di mercato come indicato dall'Agenzia Entrate (allegato 34) il terreno risulta così stimato



$$\text{ha } 0.281 \times \text{€}/\text{ha } 2935,00 = \text{€ } 824,73$$

ENTE URBANO –RESEDE-pascolo valore più piccolo indicato (part. 8)

: mq 1.132 pari a are 0,1132

Assumendo €/ha **1945,00** quale valore medio di mercato come indicato dall’Agenzia Entrate (allegato 35) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.1132 \times \text{€}/\text{ha } 1945,00 = \text{€ } 220,17$$

SEMINATIVO ARBORATO (part. 86-88) : mq 1.270 pari a are 0,127

Assumendo €/ha **13310,00** quale valore medio di mercato come indicato dall’Agenzia Entrate (allegato 35) il terreno risulta così stimato

$$\text{ha } 0.127 \times \text{€}/\text{ha } 13310,00 = \text{€ } 1.690,37$$

Complessive € 3.816,26 arrotondato a € 4.000,00

Lo scrivente ha reperito presso l’Ufficio Gestione del Territorio e Servizi Tecnici del Comune di Rignano sull’Arno il **Certificato di Destinazione Urbanistica** dei terreni **che allega in originale** alla presente relazione dal (allegato 36) quale si attestano le destinazioni di seguito descritte:

- foglio **12** particelle **6** e **7** – Zona omogenea E” Extraurbana (art.31 NTA) Sottozona “E4 – Area agricola di pianura – area fluviale (art.35 NTA);
- foglio **12** particelle **8**, **86** e **88** – Zona omogenea E” Extraurbana (art.31 NTA) Sottozona “E4 – Area agricola di pianura – area fluviale (art.35 NTA) fascia di rispetto stradale (art.7 NTA) in parte ;

CONCLUSIONI

Il compendio pignorato composto dai fabbricati e dagli appezzamenti di terreno circostanti risulta così stimato

Fabbricati € 573.400,00+ Terreni € 4.000,00= complessive € 581.400,00

ARROTONDATO A



TOTALE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO : € 582.000,00

✓ **PREZZO A BASE D'ASTA**

Tenuto conto del particolare disagio di acquisto, dato dalla modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore è:

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO

€ 582.000,00 - 10 % = € 523.800,00

8) DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni oggetto di pignoramento è indivisibile

Lo scrivente ritiene di non suddividere il compendio in due lotti e accorpa i terreni ai fabbricati, consentendo cioè l'utilizzo degli stessi come pertinenze per i posti auto . Oltretutto secondo i disposti della convenzione stipulata con Atto D'Obbligo ricevuta dal Notaio Piccinini in data 29/12/1988 e trascritto a Firenze il 20/02/1989 nn. 3684 nel quale si definivano le aree pertinenziali alle costruzioni deruralizzate , ovvero le particelle 6,7,8 , che non possono essere alienate separatamente alla costruzione;

In aggiunta, a parere dello scrivente , una costruzione di questo tipo con lo sviluppo in fieri come complesso immobiliare a civile abitazione- progetto approvato Dia Edilizia n°110/2005 che si può essere reiterata, necessita di un suo intorno adeguato , in seconda analisi qualora fosse reiterato il progetto di trasformazione descritto , complesso edilizio necessiterà di



superficie pertinenziale adeguata per l'alloggiamento degli impianti di smaltimento che in territorio agricolo, ovvero non servito di pubblica fognatura, devono essere realizzati con opportuni sistemi di dispersione nel terreno (subirrigazione) .

9) REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50.

ALLEGATI:

✓ allegati dal n°1 al n° 36

Firenze, 26 Novembre 2018

il CTU

a.miglietta architetto

