

Tribunale di Firenze

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 269/2023

RELAZIONE DI STIMA EPURATA

Procedente:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott.ssa Giovanna Mazza

C.T.U.: Geom. Roberto Palazzo

Indice

	a-	Premessa-Verbale di giuramento	pag.	2
	b-	Comunicazioni del CTU	pag.	9
	c-	Sintesi cronologica	pag.	9
I quesiti	1-	Identificazione del bene	pag.	13
	2-	Estremi dell'atto di pignoramento	pag.	14
	3-	Estremi dell'atto di provenienza	pag.	15
	4-	Descrizione del bene	pag.	19
	5-	Stato di possesso dell'immobile	pag.	27
	6-	Formalità a carico dell'acquirente	pag.	29
	7-	Formalità da cancellare o non opponibili	pag.	29
	8-	Spese di gestione condominiali	pag.	31
	9-	Verifica regolarità edilizia - urbanistica	pag.	31
	10-	Stima del bene	pag.	40
	11-	Prezzo in base d'asta	pag.	43
	12-	Regime impositivo	pag.	45
	13-	Riepilogo in caso di più lotti	pag.	45
		Deposito	pag.	46
Allegati	I-	Atti e Documentazione	pag.	47
	II-	Elaborati grafici di Rilievo		
	III-	Documentazione fotografica		

Sesto F.no, 05-06-2024

Il C.T.U.
Geom. Roberto Palazzo

a) PREMESSA

Verbale di giuramento

Con provvedimento del 24-11-2023 il Giudice Esecutore, Dott.ssa Giovanna Mazza ha nominato come CTU, il sottoscritto Geom. Roberto Palazzo regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Firenze al n. 2359/11 e nell'Albo dei C.T.U. di questo Tribunale al n. 7078.

Il sottoscritto Geom. Roberto Palazzo, ha accettato l'incarico e ha prestato il giuramento di rito.

Nel corso della stessa udienza, il signor Giudice, ricordando che il bene oggetto del presente provvedimento è costituito da Una unità immobiliare adibita ad abitazione con resede esclusivo e terreni circostanti siti nel Comune di Greve in Chianti, in Via Cintoia Bassa, n. 32, formulava le seguenti richieste e poneva i seguenti 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 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 srl) **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina del 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 eseguita" predisposto dal Giudice, che il CTU 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, DOVRA' 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'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

4- fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

5- provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6- verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare: domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;

atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7- verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8- **Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

9- verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza si stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o 46. V co., DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.**

10- indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del

valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ect.

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 1940, n 1078;

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

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).

15- effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. **e 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.

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

- A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.**
- B) Autorizza il C.T.U.- **all'utilizzo del mezzo proprio** qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73; - **all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode;****

designa

a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode¹.

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

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

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

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del

1

prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. Att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

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

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

Il Giudice autorizzava il CTU al ritiro dei fascicoli delle parti, e rinviava per l'ulteriore corso all'udienza del 09-07-2024.

In ottemperanza al precedente punto 15, il termine concesso per il deposito della perizia è fissato al 09-06-2024.

PREMESSA IMPORTANTE

Leggendo gli atti è stato notato che il pignoramento, la trascrizione in Conservatoria è intestata a [REDACTED]

L'incarico conferitomi, dal Tribunale è indicato [REDACTED].

In tutti gli atti di compravendita e nelle visure catastali è scritto [REDACTED]

Questa differenza è dovuta dal fatto che in Romania, le donne prendono il nome del marito ([REDACTED]) ad oggi è ritornato il cognome da nubile ([REDACTED]) perchè ha avuto il divorzio (All. 11)

b) COMUNICAZIONI DEL CTU

Come espressamente richiesto dal sig. Giudice, il sottoscritto ha effettuato comunicazione scritta ai creditori ed ai debitori all'indirizzo risultante e agli atti, dell'incarico ricevuto e della data del sopralluogo, tramite PEC del 22-01-2024 all'Avv. di parte Procedente, e Raccomandata A/R del 22-01-2024 alla Sig.ra [REDACTED], ma è ritornata sconosciuta. Rispedita raccomandata, in data 30-01-2024, con nominativo [REDACTED] con indicato i soliti dati della raccomandata precedente. Rispedito comunicazione di sopralluogo perché in data 22-02-2024, non si è potuto eseguire sopralluogo per assenza dell'esecutato. Successivo invio, PEC del 01-03-2024 all'Avv. di parte Procedente, e Raccomandata A/R del 01-03-2024 alla [REDACTED], con indicato nuovo sopralluogo concordato con la parte eseguita (All. 01-02). Il sopralluogo era previsto per il 26-03-2024, ma la Signora ha avvertito dicendo che non poteva essere presente per malattia. A seguito di comunicazioni intercorse con la parte e l'Isveg, è stato deciso di posticipare il sopralluogo al 09-04-2024 (All. 03)

c) SINTESI CRONOLOGICA

Per una più facile comprensione della correlazione degli eventi riguardanti gli atti ascritti alla [REDACTED] riferiti all'unità immobiliare e terreni, del Comune di Greve in Chianti (FI) in Via Cintoia Bassa n 32/a li abbiamo raccolti nella seguente sintesi cronologica:

- 15-06-2002 **Autorizzazione Edilizia** n 420/2002, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 420/2002, rilasciata [REDACTED]
- 08-09-2004 **Atto di compravendita**, Rep 35204/6668, Notaio Buzio Mario, registrato a Firenze il 13-09-2004 al numero 4974, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 14-09-2004 al n. RG 35105, RP 23164. Gli immobili (oggetto di pignoramento, appartamento e terreni), acquistati da [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 ciascuno, che acquistavano

da [REDACTED]. Beni venduti: unità immobiliare con destinazione residenziale e terreni, posti nel Comune di Greve in Chianti (FI), frazione di Cintoia (all. 04).

- 18-10-2005 **Atto di permuta**, Rep 322959/19311, Notaio Andrea Lops, registrato a Prato il 03-11-2005 al numero 9095, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 04-11-2005 al n. RG 47770, RP 31476. Permuta dell'unità immobiliare. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Bene permutato: unità immobiliare con destinazione residenziale, posto nel Comune di Greve in Chianti (FI), frazione di Cintoia (all. 05).
- 05-01-2006 **Permesso a costruire a Variante** n 2006/01, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 758/2204. Successiva proroga ad ultimare i lavori del 14-05-2006 fino al 14-05-2009
- 08-08-2007 **Permesso a costruire a Variante** n 2007/52, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 484/2006.
- 21-02-2008 **Iscrizione RG 7388, RP 1465**. Ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario Rep. 407/332 del 19-02-2008 Notaio Silvani Federico, sede di Cerreto Guidi. Unità negoziale 1, Appartamento posto in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti; a favore Cariprato Cassa di Risparmio di Prato SPA; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Unità negoziale 2, Terreni posti in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti; a favore Cariprato Cassa di Risparmio di Prato SPA; Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Per la somma complessiva di Euro 503.700,00, oltre interessi (Agli atti)

- 13-07-2009 **Variante finale** n 010/16033. Fine lavori n 010/16033 del 13-07-2009. Busta 484/2006
- 24-09-2009 **Attestazione di agibilità** prot. 010/21120. Dichiarazione di inefficacia della certificazione di agibilità prot. 11681 del 14-07-2017
- 27-10-2009 **Iscrizione RG 47722, RP 7453**. Ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario Rep. 1427/1123 del 22-10-2009 Notaio Silvani Federico, sede di Firenze. Unità negoziale 1, Appartamento posto in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti; a favore Cariprato Cassa di Risparmio di Prato SPA; Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Unità negoziale 2, Terreni posti in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti; a favore Cariprato Cassa di Risparmio di Prato SPA; Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Per la somma complessiva di Euro 165.000,00, oltre interessi (Agli atti)
- 01-03-2010 **domanda di autorizzazione di scarico acque reflue fuori fognatura**, Ufficio Ambiente. Busta 241/2010. Richieste integrazioni, non arrivate. Pratica archiviata.
- 21-07-2011 **Atto di compravendita**, Rep 2798/2139, Notaio Silvani Federico, registrato a Firenze il 22-07-2011 al numero 6460, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze il 25-07-2011 al n. RG 26108, RP 17164. Solo l'immobile (oggetto di pignoramento), [REDACTED]
[REDACTED]
Bene venduto: unità immobiliare con destinazione residenziale, posto nel Comune di Greve in Chianti (FI), frazione di Cintoia (all. 06).
- 02-08-2011 **Atto di compravendita**, Rep 2845/2178, Notaio Silvani Federico, registrato a Firenze il 03-08-2011 al numero 7151, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di

Firenze il 05-08-2011 al n. RG 28584, RP 18944. Solo i terreni (oggetto di pignoramento) [REDACTED]

[REDACTED] Beni venduti: terreni, posti nel Comune di Greve in Chianti (FI), frazione di Cintoia (all. 07).

20-01-2016 **Iscrizione RG 1971, RP 247.** Decreto ingiuntivo Rep. 6495/2015 del 20-11-2015 Tribunale di Firenze. Appartamento e terreni posti in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti. A favore Banca di Credito Cooperativo di Impruneta – Banco Fiorentino Soc. Coop. Contro [REDACTED] per 1/1 di proprietà. Per la somma complessiva di Euro 145.521,20 (Agli atti)

20-06-2016 **Trascrizione RG 22585, RP 15052.** Verbale pignoramento immobili Rep. 3334/2016 del 09-03-2016 Ufficiale giudiziario di Firenze. Appartamento e terreni posti in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti. A favore Banca del Credito Cooperativo di Impruneta – Banco Fiorentino S. Coop. Contro [REDACTED] Per la somma complessiva di Euro 79.183,35, oltre compensi e spese successive (Agli atti)

13-11-2023 **Trascrizione RG 44059, RP 32696** Verbale pignoramento immobili Rep. 8344/2023 del 09-10-2023 Ufficiale giudiziario di Firenze. Appartamento e terreni posti in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti. A favore Massa dei Creditori del fallimento Import Florence Export srl. Contro [REDACTED] (Agli atti)

22-02-2024 Sopralluogo non eseguito per assenza esecutato (All. 02)

09-04-2024 Sopralluogo eseguito (All. 03)

05-06-2024 Visura ai registri immobiliari (All. 15)

1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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 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;

1.1 Confini, dati catastali, corrispondenza con quelli del pignoramento

La proprietà in oggetto è in giusto conto, come si evidenzia dalle visure catastali (All. 08)

Anche se adesso la signora si chiama [REDACTED]

[REDACTED] Questa differenza è dovuta dal fatto che in Romania, le donne prendono il nome del marito [REDACTED] ad oggi è ritornato il cognome da nubile ([REDACTED]) perchè ha avuto il divorzio (All. 11);

l'immobile è così composto:

unità immobiliare, che è all'interno di un resede di proprietà esclusiva, che si sviluppa su due piani. Nel resede è presente una piscina, con locale tecnico posto al piano interrato, adiacente ad essa. Cantina con accesso da una scala a chiocciola interna. Detta proprietà è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti al F. 60, Part. 20 Sub

500, Cat. A/7, Classe 5, Cons. 10 vani; Rendita Euro 1.058,74. (All. 10).

Tre terreni agricoli, posti nelle vicinanze del resede del fabbricato, censiti al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti al Foglio 60,

Part. 32, pascolo arb., classe 1, mq 2.110, RD Euro 0,33, RA Euro 0,54.

Part 133, seminativo arb., classe 4, mq 215, RD Euro 0,44, RA Euro 0,22.

Part 138, seminativo arb, classe 2, mq 170, RD Euro 0,79, RA Euro 0,31. (All. 08-09).

1.2 Se l'immobile sia regolare catastalmente

Da quanto analizzato e verificato, le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate; inoltre risulta che la planimetria depositata in catasto NON corrisponde allo stato di fatto. Attualmente le proprietà sono intestate a [REDACTED], ma da dichiarazione Consolare il cognome è diventato [REDACTED] [REDACTED] (All. 11).

1.3 In caso di difformità catastali sostanziali provveda alla modifica...

Va ripresentata la planimetria catastale.

2- ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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...);

2.1 Estremi dell'Atto di pignoramento

Con l'Esecuzione Immobiliare n. 269/2023, è oggetto di pignoramento immobiliare, come da Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento del 13-11-2023, Trascrizione nn. RG 44059, RP 32696, a favore Massa dei Creditori del fallimento Import Florence Export srl; Contro [REDACTED], intera proprietà. Atto giudiziario del 09-10-2023 repertorio 8344/2023 Trascrizione gravante sugli

immobili posti in Greve in Chianti (FI), al Catasto fabbricati, di detto Comune, F. 60, part. 20, sub.500, Cat. A/7 e Catasto terreni F. 60, part. 32, part. 133 e part 138. Atto notificato per la somma di Euro 20.330,00 (Agli atti).

3- ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

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

3.1 Estremi degli atti di provenienza

Le proprietà sono pervenute con i seguenti atti:

Compravendita del 08-09-2004 Rep. 35204, Raccolta 6668, Notaio Mario Buzio, registrato a Firenze il 13-09-2004 al n 4974.

Le proprietà (oggetto di pignoramento), acquistati da [REDACTED] che acquistavano congiuntamente tra loro ed in parti uguali la piena proprietà [REDACTED]. Beni venduti:

- a) Fabbricato di vecchia costruzione e in pessimo stato di conservazione denominato "Molino Aterini" da terra a tetto, con annessi quali pertinenze esclusive un resede di terreno ad uso giardino e due ripostigli esterni. Posto nel Comune di Greve in Chianti (FI), frazione Cintoia Via Cintoia Bassa, 32. Al Catasto fabbricati sono censiti al Foglio 60, particella 20, subalterno 300 (categoria A/4, classe 4, vani 6,5, rendita Euro 604,25)
- b) Appezzamenti di terreni agricoli, adiacenti al fabbricato e al torrente Sezzatana, alla quale si accede direttamente dalla strada vicinale di Cintoia Bassa, avente superficie catastale, complessiva di mq 4.195,00.

Censiti al Catasto terreni nel Foglio 60, particella 10 (mq 430, RD Euro 0,78, RA Euro 0,78); particella 11 (mq 240, RD Euro 0,50, RA Euro 0,25); particella 19 (mq 250, RD Euro 0,77, RA Euro 0,39); particella 32 (mq 2110, RD Euro 6,54, RA Euro 3,27); particella 133 (mq 215, RD Euro 0,44, RA Euro 0,22); particella 135 (mq 85, RD Euro

0,01, RA Euro 0,01); particella 136 (mq 695, RD Euro 0,07, RA Euro 0,11); particella 138 (mq 170, RD Euro 0,79, RA Euro 0,31).

Al presente contratto è presente la seguente pattuizione contenute nell'atto ai rogiti del Notaio Luigi Aricò del 11-03-2002, repertorio 27575/11148, che cita:

"...per l'accesso ai beni in oggetto è stato concesso dal Signor [REDACTED] diritto di passo sulla pista privata che congiunge l'agglomerato di Cintoia Bassa con i fabbricati posti in vicinanza ai beni sopradescritti. Le spese di manutenzione saranno a carico degli utilizzatori de detta pista, mentre nessun onere per manutenzione o per opere di miglioria potrà essere richiesto al predetto Signor [REDACTED], il quale potrà utilizzarla anche per il passaggio di mezzi agricoli. Poiché i beni in oggetto fanno parte della Fattoria di Cintoia, la parte acquirente si impegna, a semplice richiesta del predetto Sig. [REDACTED] o dei suoi aventi causa a sottoscrivere il PMAA, previsto dalla legge regionale n 64/1995 e ad intervenire alla relativa convenzione, qualora venisse deciso di presentare tale programma e dal Comune o dalla provincia fosse richiesta la partecipazione dei proprietari di tutte le aree costituenti in origine la Fattoria di Cintoia. In ogni caso gli eventuali oneri di qualsiasi natura relativi alla sottoscrizione del PMAA e della relativa convenzione, che venissero richiesti alla parte acquirente, faranno carico a coloro che dovessero richiedere l'approvazione del PMAA.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico la parte acquirente provvederà ad allacciarsi all'acquedotto pubblico. Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ceduti quali pertinenza del fabbricato e per uso abbellimento e non quali fondi agricoli destinati ad essere coltivati.

I beni in oggetto ricadono entro la Concessione Mineraria della Sorgente Cintoia e pertanto è vietato battere pozzi o comunque procedere a ricerche di acqua..." (All. 4)

Atto di permuta a firma Notaio Andrea Lops, del 18-10-2005, Repertorio 322959, Raccolta 19311, Registrato a Prato il 03-11-2005 n 9095.

Primo luogo

Il Sig. [REDACTED] cede in permuta alla Sig.ra [REDACTED] 1/2 di nuda proprietà dell'immobile posto in Greve in Chianti, Via Cintoia Bassa, 32, Fabbricato di vecchia costruzione e

in corso di ristrutturazione denominato "Molino Aterini" da terra a tetto, con annessi quali pertinenze esclusive un resede di terreno ad uso giardino e due ripostigli esterni. Al Catasto fabbricati sono censiti al Foglio 60, particella 20, subalterno 300 (categoria A/4, classe 4, vani 6,5, rendita Euro 604,25).

Secondo luogo

La Sig.ra [REDACTED] cede in permuta la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto vitalizio al Sig. [REDACTED], l'immobile posto in Greve in Chianti, Via Cintoia Bassa, 32, Fabbricato di vecchia costruzione e in corso di ristrutturazione denominato "Molino Aterini" da terra a tetto, con annessi quali pertinenze esclusive un resede di terreno ad uso giardino e due ripostigli esterni. Al Catasto fabbricati sono censiti al Foglio 60, particella 20, subalterno 300 (categoria A/4, classe 4, vani 6,5, rendita Euro 604,25).

I beni vengono permutati con tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonchè le servitù attive e passive risultanti dai titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi (All. 05).

Atto di compravendita Notaio Federico Silvani, del 21-07-2011, Repertorio n. 2798 Fascicolo n. 2139.

Il signor [REDACTED] cede, vende e trasferisce alla signora [REDACTED], che accetta ed acquista, il diritto di usufrutto vitalizio, riservandosi tuttavia per sè, sua vita natural durante, il diritto di abitazione ai sensi dell'art 1022 del codice civile, sul seguente bene immobile sito in Comune di Greve in Chianti (FI), località Cintoia, via Cintoia Bassa n. 32, e precisamente:

- fabbricato per civile abitazione composto da cucina, soggiorno e bagno al piano seminterrato, quattro camere, tre bagni, ripostiglio, disimpegno, locale di sgombero e loggiato al piano terra; corredato da locale interrato ad uso cantina e resede esclusivo con piscina e relativo locale tecnico.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Greve in Chianti quanto sopra risulta censito e rappresentato, in giusto conto, come segue:

foglio di mappa 60, particella 20, subalterno 500, località Cintoia Bassa n. 32, piano S2-S1-T, categoria A/7, classe 5, vani 10, rendita catastale euro 1.058,74, dati derivanti da variazione nel classamento del 13/07/2010 n. 18735.1/2010 in atti da pari data, protocollo

n. FI0207803.

Si precisa che, a seguito del presente Atto, la signora [REDACTED], già nuda proprietaria dei beni sopra descritti diviene piena proprietaria per l'intero dei suddetti beni, gravati dal diritto di abitazione vitalizio in favore del venditore signor [REDACTED]

La Parte Acquirente dichiara di conoscere ed accettare le pattuizioni espresse nell'atto ai rogiti del Notaio Luigi Aricò di Firenze in data 11 marzo 2002, repertorio n. 27.575, registrato a Firenze in data 28 marzo 2002 al n. 1167 e trascritto il 9 aprile 2002 al n. 8155 di reg. Particolare (All. 06).

Atto di compravendita, Notaio Federico Silvani, del 02-08-2011, Repertorio n. 2845 Fascicolo n. 2178

Il signor [REDACTED] cede, vende e trasferisce alla signora [REDACTED] che accetta ed acquista, il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) sul seguente bene immobile sito in Comune di Greve in Chianti (FI), località Cintoia, via Cintoia Bassa, e precisamente

- appezzamenti di terreno agricolo di forma irregolare adiacenti al fabbricato sopra descritto, della superficie catastale complessiva di circa mq. 2.495,00, aventi destinazione urbanistica agricola.

Al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti quanto sopra risulta censito e rappresentato, in giusto conto, come segue:

- foglio di mappa 60, particella 32, qualità pascolo arborato, classe 1, superficie mq 2.110, reddito dominicale euro 0,33, reddito agrario euro 0,54.
- foglio di mappa 60, particella 133, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq 215, reddito dominicale euro 0,44, reddito agrario euro 0,22.
- foglio di mappa 60, particella 138, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 170, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 0,31.

Si precisa che, a seguito del presente Atto, la signora [REDACTED], già titolare della quota di 1/2 (un mezzo) dei beni sopra descritti, diviene piena proprietaria per l'intero dei suddetti beni (All. 07).

4- DESCRIZIONE DEL BENE

4- fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 269/2023 sono costituiti dalla proprietà di una unità immobiliare, posta al Piano Interrato, Seminterrato e Terra, con resede di proprietà esclusiva annesso, come meglio specificato di seguito e di tre terreni agricoli.

La nostra unità immobiliare è una villetta singola, posta all'interno di un resede di proprietà esclusiva con la presenza una piscina e relativo vano tecnico interrato, tettoia, cantina e loggiato. La villetta ed il resede sono stati oggetto di ristrutturazione nell'anno 2009. Fanno parte della proprietà tre appezzamenti di terreno agricolo, adiacenti al resede del fabbricato.

La particella 138, viene utilizzata come parcheggio auto.

La particella 133, serve per accedere, al resede con la villetta attraverso un ponte in muratura sopra il torrente Sezzatana.

La particella 32 è incolta.

Nella Compravendita del 08-09-2004 Rep. 35204, Raccolta 6668, Notaio Mario Buzio, registrato a Firenze il 13-09-2004 al n 4974, è presente una prescrizione che cita: "...*Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ceduti quali pertinenza del fabbricato e per uso abbellimento e non quali fondi agricoli destinati ad essere coltivati.*"

La villetta con il resede, e i terreni agricoli sono situati nel Comune di Greve in Chianti, frazione Cintoia, Via Cintoia Bassa, 32. Il bene è conosciuto anche come Molino Aterini. Dalla strada provinciale, vicino alla frazione Cintoia, si prende una strada vicinale che porta in basso verso il Torrente Sezzatana, arrivato a detto torrente si svolta a sinistra e si percorre la strada vicinale, fino ad arrivare alla particella 138, dove si parcheggia. La villetta

ed il suo resede, confinano con il torrente Sezzatana e la strada vicinale le fa da confine, salendo sul versante collinare, ed è stato oggetto di sopralluogo in data 09-04-2024 (All. 03).

I terreni pertinenziali sono intorno al resede.

I Beni oggetto di pignoramento sono posti in *Zona territoriale omogenea: zona E Articolazione del territorio urbanizzato, del territorio rurale e della mobilità: territorio rurale la collina coltivata (R3), Cintoia (R3.4)* (Art. 53 - Definizione degli ambiti del territorio rurale, Art. 55 - Altri ambiti) **resede di pertinenza degli edifici** (Art. 76 - Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale).

Il bene si trova lungo il greto del torrente Sezzatana, che è a 600 metri dalla strada provinciale e 5,6 Km dalla frazione di Strada in Chianti.

Prima di andare a descrivere i beni è necessario fare la presente precisazione:

La particella 20, del Foglio 60, dove insiste il resede e la villetta, ha uno sviluppo planimetrico non uniforme, in quanto siamo sul greto del torrente Sezzatana e poi inizia la collina. Una parte del confine del resede, con la villetta è la sponda del torrente mentre la parte opposta è il crinale della collina, infatti sul versante del torrente abbiamo due piani, mentre dalla parte della collina abbiamo un piano solamente.

Piano seminterrato, accesso dalla particella 133, attraverso un ponte in muratura sul torrente Sezzatana, con ingresso/soggiorno, cucina, servizio igienico con sauna, piccolo resede lato accesso villetta e altro piccolo resede per accedere alla piscina posta al piano terra; dal piano seminterrato, tramite scala interna si accede al piano terra.

Piano terra: disimpegno, tre camere da letto con servizi igienici privati, una camera da letto con studio e scala a chiocciola che mette in comunicazione il piano seminterrato dove tramite un disimpegno si accede al servizio igienico ed all'ingresso/soggiorno. Su detto piano insiste altra parte di resede con la presenza di un loggiato e la piscina ad uso esclusivo della villetta; adiacente alla villetta abbiamo il vano tecnico della piscina posto al piano interrato.

VILLETTA

Elementi generali

Pareti esterne: parte sono a pietra faccia vista e parte sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Pareti interne tinteggiate con colori chiari.

Soffitti: struttura in legno a faccia vista.

Pavimento: piano seminterrato pavimentato in piastrelle. Piano terra parte in parquet laminato e i servizi igienici in piastrelle.

Infissi: Finestre in metallo, con vetro camera.

Porte: ingresso, portoncino in metallo e vetro con inferriata; porte interne in legno, con imbottiture dello stesso tipo e colore. Maniglie di disegno commerciale.

RESEDE

Elementi generali

Il resede ha uno sviluppo planimetrico non uniforme, in quanto si sviluppa lungo il greto del torrente Sezzatana e da una parte si sviluppa sul crinale della collina. Detto resede circonda la villetta, nella parte pianeggiante abbiamo la presenza di una piscina, misura m 10x5, con la presenza del locale tecnico, interrato, una zona barbecue, in muratura, una zona sauna ed un porticato (Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10).

Piano Seminterrato

Lo sviluppo planimetrico del resede ha comportato lo sviluppo dell'immobile in maniera non uniforme. Per accedere al resede si passa attraverso la particella 133, del foglio 60, e tramite un ponte in muratura, sopra il torrente Sezzatana, si entra nel resede e tramite un portoncino in metallo e vetro munito di inferriata, si entra nel piano seminterrato. La conformazione orografica del resede ha obbligato a realizzare la villetta nella seguente maniera:

Sul lato del torrente la facciata è libera, mentre nella parte opposta, il piano di accesso alla villetta è addossata al crinale, quindi abbiamo un seminterrato.

Soggiorno/Pranzo: dal resede, si entra nell'appartamento, di forma regolare di 36,00 mq, con un'altezza di h= 2,73 m; il pavimento è gres di vari formati; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista.

La parete di destra, entrando, è addossata al terreno (Foto 11-12).

Cucina: dal soggiorno/pranzo, si accede nella cucina, di forma irregolare di 31,17 mq, con un'altezza di $h = 2,73$ m; il pavimento è gres di vari formati; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. Dalla cucina si accede a dei piccoli ambienti che hanno la funzione di intercapedine tra il fabbricato e la collina, infatti due pareti sono addossate alla collina (Foto 13-14-15).

Sottoscala: detta superficie è occupata dalla caldaia a legna che fornisce acqua calda sanitaria e termica (Foto 16).

Disimpegno: dal soggiorno/pranzo si entra in un disimpegno che collega il servizio igienico del piano. In questa zona è presente una scala a chiocciola che mette in collegamento il piano interrato dove è presente una cantina ed il piano soprastante (Foto 17-18).

Bagno con sauna: dal disimpegno si accede a detto vano di forma regolare di mq 4,84, con un'altezza di m 2,40; il pavimento è gres di vari formati; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. All'interno è presente una sauna (Foto 19-20).

Piano Terra:

Disimpegno: dalle scale private, si entra nel disimpegno, di forma irregolare di 7,38 mq, con un'altezza massima $h = 3,46$ m che poi va a diminuire; il pavimento è parquet cm 70x10; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. Da questo locale si accede a tutte le camere da letto. (Foto 21-22).

Camera 1: di forma irregolare di 9,00 mq, con un'altezza media $h = 2,77$ m; con pavimento in parquet cm 70x10 le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. (Foto 23-24).

Bagno 1: di forma irregolare di 2,56 mq, con un'altezza media $h = 2,70$ m; Il pavimento è in gres; le pareti sono piastrellate per un'altezza di m 1,00. I sanitari presenti sono in discrete condizioni (Foto 25-26).

Camera 2: di forma irregolare di 10,76 mq, con un'altezza media $h = 2,77$ m; con pavimento in parquet cm 70x10 le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. (Foto 27-28).

Bagno 2: di forma regolare di 3,33 mq, con un'altezza media $h = 3,17$ m; Il pavimento è in gres; le pareti sono piastrellate per un'altezza di m 1,00. I sanitari presenti sono in discrete condizioni (Foto 29).

Terrazzo: dalla camera 2 si accede a detto terrazzo, di forma rettangolare di 4,25 mq con pavimento in cotto, il parapetto è realizzato con una ringhiera in ferro. Dal terrazzo si accede direttamente al resede posto al piano terra. (Foto 30).

Camera 3: di forma irregolare di 10,89 mq, con un'altezza media $h = 2,77$ m; con pavimento in parquet cm 70x10 le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. (Foto 31).

Bagno 3: di forma regolare di 3,24 mq, con un'altezza media $h = 3,17$ m; Il pavimento è in gres; le pareti sono piastrellate per un'altezza di m 1,00. I sanitari presenti sono in discrete condizioni (Foto 32).

Camera 4: di forma irregolare di 13,00 mq, con un'altezza media $h = 2,85$ m; con pavimento in parquet cm 70x10 le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. (Foto 33-34).

Guardaroba: di forma irregolare di 3,23 mq, con un'altezza media $h = 2,79$ m; Il pavimento è in parquet cm 70x10; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. (Foto 35).

Studio: di forma irregolare di 10,37 mq, con un'altezza media $h = 2,57$ m; con pavimento in gres le pareti sono intonacate a civile e tinteggiato in colori chiari; il soffitto è con la struttura in legno faccia vista. In questo vano è presente la scala a chiocciola, che mette in comunicazione con il disimpegno posto al piano seminterrato. (Foto 36-37).

Tettoia: di forma irregolare di 12,55 mq, con un'altezza media $h = 2,43$, che si affaccia sul resede del piano terra dove abbiamo la piscina. Su questa tettoia si affacciano la camera 3, la camera 4 e lo studio (Foto 38).

Cantina: posta al piano interrato, con accesso dalla scala a chiocciola. Al momento del sopralluogo non si è potuta visionare, perché era impraticabile, causa allagamento.

Resede: di forma irregolare e su vari livelli di 1827,00 mq catastali escluso villetta e tettoia. All'interno di detto resede abbiamo una piscina di 50 mq con relativo locale tecnico interrato di mq 58,30. Data la conformazione collinare, buona parte del resede non è facilmente praticabile. Le parti pianeggianti sono state utilizzate al massimo, in quanto una parte è stata utilizzata per accedere alla villetta e una parte utilizzata per realizzare la piscina con annessi tecnici e parte per poter sfruttare al massimo l'utilizzo della piscina, presenza di zona per prendere il sole, barbecue in muratura e sauna all'aperto (Foto 39-40-41-42-43)

LOCALE TECNICO PISCINA: di forma irregolare, di 58,3 mq è posto adiacente alla piscina con accesso tramite una scala, è totalmente interrato. Al suo interno è stato diviso in quattro ambienti (Foto 44-45-46-47-48)

TERRENI FOGLIO 60 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GREVE IN CHIANTI (All. 14)

Gli appezzamenti di terreno in oggetto sono ceduti quali pertinenza del fabbricato e per uso abbellimento e non quali fondi agricoli destinati ad essere coltivati (estratto dal primo atto di

compravendita)

Particella 138: di 170,00 mq catastali, viene utilizzata come parcheggio auto, non recintato. Zona E (territorio rurale, la collina coltivata R3 -Cintoia R3.4) (Foto 49).

Particella 133: di 215 mq catastali, serve per accedere, al resede con la villetta attraverso un ponte in muratura sopra il torrente Sezzatana. Eseguendo il sopralluogo è stato notato che è parzialmente recintato ma dato che confina con una strada vicinale e percorso CAI, la recinzione non corrisponde con il confine catastale. Zona E (territorio rurale, la collina coltivata R3 -Cintoia R3.4) (Foto 50-51).

Particella 32: di 2.110,00 mq catastali, è incolta. All'interno di detto terreno abbiamo la presenza di un container e due tettoie precarie. Detti manufatti devo essere smantellati e portati via. Zona E (territorio rurale, la collina coltivata R3 -Cintoia R3.4) (Foto 52-53-54).

RIEPILOGO SUPERFICI

Le superfici rilevate dei singoli vani sono le seguenti:

Descr.	Locale	Sup. rilevata mq	Sup. lorda mq	Coeff comm.	Superficie lorda commerciale mq
PIANO SEMINT.	PRANZO/SOGGIORNO	36,00			
	CUCINA	31,17			
	DISIMPEGNO	1,71			
	BAGNO CON SAUNA	4,84			
PIANO TERRA	CAMERA 1.	9,00			
	BAGNO 1	2,56			
	CAMERA 2	10,76			
	BAGNO 2	6,00			
	CAMERA 3	10,89			
	BAGNO 3	3,24			

	CAMERA 4	13,00			
	GUARDAROBA	3,23			
	STUDIO	10,37			
	<u>TOTALE SUPERFICIE APPARTAMENTO</u>	<u>142,77</u>	<u>200,00</u>	<u>1,00</u>	<u>200,00</u>
	TERRAZZO	4,25	4,25	0,35	1,49
	TETTOIA	12,55	12,55	0,35	4,39
	CANTINA	12,00	12,00	0,20	2,40
	LOCALE TECNICO PISCINA		58,30	0,20	11,66
	RESEDE PRIVATO IL DOPPIO DELLA SUP COPERTA		400,00	0,10	40,00
	RIMANENZA RESEDE SUP VANI PRINC + ACCE		142,7	0,02	2,85
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				262,79

TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA MQ 2.495,00

Impianti presenti

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

Impianto idrico-sanitario: per la fornitura di acqua, l'unità è allacciata ad un pozzo artesiano presente nel resede. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia a gas GPL, situata nella scala di accesso al piano terra oppure in alternativa con una caldaia a legna posta nel sottoscala della scala di accesso al piano terra.

Impianto elettrico: è con canalizzazioni sottotraccia.

Impianto termico: l'unità immobiliare, ha impianto singolo, riscaldata da una caldaia alimentata a GPL, con serbatoio interrato nel resede, situata nella scala di accesso al

piano terra oppure in alternativa con una caldaia a legna posta nel sottoscala della scala di accesso al piano terra, si dipartono le tubazioni incassate, nel pavimento che riscaldano le camere. A compensare il riscaldamento ogni camera da letto ha uno split elettrico.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge.

Smaltimento acque reflue: è stato presentato il progetto per lo smaltimento fuori fognatura comunale, ma sono state chieste integrazioni, che non sono pervenute e quindi non esiste autorizzazione allo scarico.

Giudizio sullo stato di conservazione

Al momento del sopralluogo del 09-04-2024 l'unità immobiliare, il resede ed i terreni risultavano in **normali condizioni di manutenzione** per le parti interne ed esterne.

5- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

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;

Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 269/2023, sono i beni, così come descritti nella Sintesi Cronologica, ossia l'unità immobiliare ed i terreni risultano di Proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXXX

Gli atti di acquisizione della proprietà, sono stati specificati ai precedenti punti 1, 2 e 3.

Relativamente alla situazione ai sensi della L. 151/75, si precisa che [REDACTED]

[REDACTED] è proprietaria dell'intera proprietà.

Eventuali occupazioni

Al momento del sopralluogo, 09-04-2024, la villetta ed i terreni, risultava arredato ed abitato, dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] vi abita in qualità di proprietaria, mentre il Sig. [REDACTED] vi abita senza nessun titolo.

Come da contratto a firma del Notaio Federico Silvani del 21-07-2011 rep 2798/2139, il Sig.

[REDACTED] vendeva tutto alla Sir.ra [REDACTED]

[REDACTED] e si teneva il diritto di abitazione. In data 20-04-2013 il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] moriva (All. 13).

Essedo occupato dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietaria, mentre il Sig. [REDACTED], vi abita senza nessun titolo, **possiamo considerare dette proprietà libere.** (All. 11-12)

Divisibilità in caso di comproprietà

I beni oggetto di questa perizia, sono costituiti da una villetta con resede e tre appezzamenti di terreno considerati, nel contratto di acquisto del 2004 di pertinenza, a seguito di quanto dichiarato in atto detti beni **sono indivisibili.**

Formazione di eventuali Lotti

Dalle nostre valutazioni e documentazione reperita, possiamo affermare che, i beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 269/2023, e per la sua localizzazione, **il bene non è divisibile in lotti.**

6- FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE

6. 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 asservimento 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, uso, abitazione);

La proprietà oggetto di pignoramento è una villetta singola, quindi non esiste Condominio

7- FORMALITA' DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI

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;

Dalla visura degli atti depositati, aggiornati al 15-11-2023, relativamente ai beni oggetto di questa perizia, risultano le seguenti formalità:

Iscrizione del 21-02-2008, RG 7388, RP 1465. Ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario Rep. 407/332 del 19-02-2008 Notaio Silvani Federico, sede di Cerreto Guidi. Unità negoziale 1, Appartamento posto in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti; a favore Cariprato Cassa di Risparmio di Prato SPA; [REDACTED]

Trascrizione del 13-11-2023, RG 44059, RP 32696 Verbale pignoramento immobili Rep. 8344/2023 del 09-10-2023 Ufficiale giudiziario di Firenze. Appartamento e terreni posti in Via Cintoia Bassa, 32/a, Greve in Chianti. A favore Massa dei Creditori del fallimento Import Florence Export srl. Contro [REDACTED] [REDACTED] (Agli atti)

Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, con la nuova normativa (Decreto Bersani del 23/05/07) non è prevista nessuna spesa, salvo diverse disposizioni normative.

In data 05-06-2024, è stata eseguita ispezione presso i registri immobiliari, dove è registrato il bene pignorato, e a tale data non abbiamo nuove formalità. (All. 15)

8- SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALI

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;

La proprietà oggetto di pignoramento è una villetta singola, quindi non esiste Condominio

9- VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

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/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza si stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le**

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L. 47/85 o 46. V co., DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

Corrispondenza del bene agli atti amministrativi (comunali e catastali)

Dalla documentazione in nostro possesso, in base al rilievo effettuato il 09-04-2024, e dai contatti con i responsabili degli Uffici Tecnici del Comune di Greve in Chianti, emerge che il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione tra gli anni 2002/2009. E' stata depositata in Comune di Greve in Chianti la seguente documentazione:

Autorizzazione Edilizia del 15-06-2002 n 420/2002, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 420/2002, intestata a [REDACTED]

Permesso a costruire a Variante del 05-01-2006 n 2006/01, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 758/2204. Successiva proroga ad ultimare i lavori del 14-05-2006 fino al 14-05-2009, intestata a [REDACTED].

Permesso a costruire a Variante del 08-08-2007 n 2007/52, rilasciata dal Comune di Greve in Chianti, Busta 484/2006.

Variante finale del 13-07-2009 n 010/16033. Fine lavori n 010/16033 del 13-07-2009. Busta 484/2006

Attestazione di agibilità del 24-09-2009 prot. 010/21120. Dichiarazione di inefficacia della certificazione di agibilità prot. 11681 del 14-07-2017

Domanda di autorizzazione di scarico acque reflue fuori fognatura, Ufficio Ambiente, del 01-03-2010 Busta 241/2010. Richieste integrazioni, non arrivate. Pratica archiviata.

Consultando le pratiche edilizie, e confrontandole con lo stato dei luoghi, sono emerse delle

difformità urbanistiche e il divieto di immissione di scarico acque reflue fuori fognatura. Tutte queste difformità sono state anche verificate dal tecnico comunale a fronte di un sopralluogo eseguito in data 07-07-2017.

Le difformità rilevate sono:

- 1. Nel resede tra il fabbricato e la piscina, la presenza di un pergolato composto da 4 colonne in muratura con copertura permeabile (manufatto non presente nelle pratiche edilizie presentate).*
- 2. Approvvigionamento idrico, non allacciato all'acquedotto comunale. L'approvvigionamento avviene tramite pozzo posto al di sotto del locale tecnico della piscina.*
- 3. Locale tecnico piscina suddiviso in vari locali (divisione non presente nelle pratiche edilizie presentate).*
- 4. In alto sopra il fabbricato presenza di un manufatto realizzato fuori terra, in muratura di pietra, nel quale sono alloggiati le cisterne di accumulo dell'acqua prelevata dal pozzo (manufatto non presente nelle pratiche edilizie presentate).*
- 5. Sul lato Nord-ovest, presenza di serbatoio GPL interrato. Nella pratica Busta 484/2006 è indicato che l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda era alimentato sia dal camino presente nel fabbricato che da deposito GPL. Non trovate pratiche inerenti al suo collaudo.*
- 6. Nella parte superiore, del resede, in corrispondenza del torrente Sezzatana, presenza di impianto smaltimento liquami. Presso il Comune è presente una pratica per l'autorizzazione per scarichi fuori fognatura. Tale autorizzazione non è stata mai rilasciata.*

A fronte delle pratiche depositate presso l'Amministrazione comunale,

Ufficio Edilizia Busta 420/2002, 758/2004 e 484/2006

Ufficio Ambiente Busta 241/2010.

E' stato rilevato che:

- per quanto riscontrabile da un controllo visivo, non sono rilevabili evidenti difformità tali da generare ampliamenti in corrispondenza dei prospetti esterni del fabbricato.*

- *Il fabbricato non è servito da acquedotto pubblico, in data 04/-07-2017 prot 10855 è stata trasmessa a Publiacqua richiesta urgente di verifica di quale sia la fonte di approvvigionamento idrico dell'immobile, la presenza di un presunto pozzo (al momento non è pervenuta risposta), di cisterne di accumulo e di una rete di approvvigionamento idrico non meglio identificata, non permette di garantire la potabilità e la effettiva possibilità di utilizzare l'acqua per uso umano. Il pozzo, da un primo esame non sembra mai stato autorizzato, lo stesso non risulta essere presente nelle carte dei pozzi reperibile presso i siti istituzionali e ricade all'interno della fascia di protezione dell'area mineraria dove è presente lo sfruttamento delle acque minerali. Nella certificazione di agibilità prot. 21120 del 24-09-2009 presente nella Busta 484/006, alla lettera "I" è indicato che in merito all'approvvigionamento idrico il tecnico incaricato dichiarava di essere in possesso di "attestazione di avvenuto allacciamento comunale".*
- *E' presente un sistema di smaltimento per il quale non è stata rilasciata Autorizzazione allo scarico ai sensi del Dlgs 152/06 e smi.*
- *E' presente un serbatoio GPL per il quale non risulta presente un progetto depositato presso gli archivi del Comune, non è stato possibile verificare se è presente il certificato di prevenzione incendi.*
- *Sono presenti alcune anomalie di ordine edilizio.*

L'area oggetto di verifica ricade:

- *In territorio aperto;*
- *è soggetta a vincolo paesaggistico art 136 Dlgs 42/002 e smi;*
- *ricade in parte boscata (e quindi soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art 142 Dlgs 42/2004 e smi e a vincolo idrogeologico del RD 3267/23 e smi);*
- *ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico art 142 Dlg 42/2004 – fiumi;*
- *ricade in parte in fascia di rispetto di metri 10 per i corsi di acqua al RD 523/04;*
- *ricade in area di pericolosità idraulica molto elevata/elevata e media – per porzioni (PI4,3 e 2);*
- *ricade fra gli immobili (compreso resede) classificati di "interesse storico, architettonico e culturale A.44 Molino Aterini edificio civile – S2.*

A fronte di queste prescrizioni gli abusi sono:

- Presenza di pergolato: è stato realizzato in assenza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 181 Dlgs 42/2004 e smi. In assenza di atto di assenso dell'art 4 del RE comunale, dal punto di vista edilizio l'intervento non costituisce attività edilizia ai sensi dell'art 137 della LRT 65/2014 e smi.
- Tramezzi interni locale tecnico piscina: realizzate in assenza di CILA ed in difformità dell'art 40 comma 7 delle NTA del RUC per il quale è indicato che "i locali tecnici devono essere destinati ad alloggiamento degli impianti tecnici elettromeccanici strettamente necessari al funzionamento della piscina".
- Fabbricato alloggiamento cisterne acqua di pozzo: realizzato in assenza di SCIA (trattandosi di volume tecnico per alloggio cisterne posto all'interno del resede, quantificabile in termini di superficie – 12 mq circa e volume 31,20 mc circa, rientrante nel 20% della volumetria), in assenza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 181 del Dlgs 42/2004. In assenza di atto di assenso ai sensi dell'art 4 del RE comunale, in fascia di rispetto stradale di cui al DPR 495/1992 (inferiore ai 10 m previsti) ed in difformità dell'art 22 comma 10 lettera b delle norme del RUC per le quali non è prevista la realizzazione di vani tecnici a servizio di civile abitazione in area boscata.
- Serbatoio GPL: realizzato senza titolo (mancanza di indicazioni in merito alla volumetria del deposito non permette una corretta identificazione nei termini della LR 39/05 e smi) Si trasmette la presente relazione al Comando VVF di Firenze per la verifica della presenza di idonei titoli e certificato di prevenzione incendi e per provvedimenti di competenza.

Questa è la situazione riscontrata dal Comune di Greve in Chianti, Settore 5 Servizi di Gestione del Territorio

Oltre a queste difformità durante il sopralluogo ne abbiamo riscontrato altre che sono:

- realizzazione di barbecue in muratura, a sinistra della piscina, uscendo dal fabbricato;
- realizzazione di sauna esterna, adiacente alla piscina.

Anche questi manufatti sono stati realizzati senza richiedere l'autorizzazione paesaggistica e pratica edilizia.

- Aumento di superficie utile e volumetria del volume tecnico interrato adiacente alla

piscina, realizzato senza richiesta di variante finale.

Oltre a questi abusi, presenti nel resede della villetta, abbiamo notato la presenza di manufatti all'interno della particella 133, che sono:

- presenza di un Container;
- presenza di due tettoie, realizzate in tubi innocenti.

Dopo aver eseguito il sopralluogo, visionati i progetti e parlato con l'ufficio edilizia privata del Comune di Greve in Chianti, sono emerse varie difformità che rendono il bene NON URBANISTICAMENTE CONFORME.

Quantificazione degli importi da detrarre al valore di stima, per eliminare gli abusi.

- Nel resede tra il fabbricato e la piscina, la presenza di un pergolato composto da 4 colonne in muratura con copertura permeabile
- Presenza di barbecue in muratura, a sinistra della piscina, con le spalle il fabbricato;
- presenza di un Container, presenza di due tettoie, realizzate in tubi innocenti, nella particella 133;

Tutti questi manufatti sono stati realizzati, in zone soggette a richiesta di autorizzazione paesaggistica (autorizzazione non richiesta), pertanto si consiglia la demolizione.

- Presenza di sauna in legno a sinistra della piscina;
- Locale tecnico piscina suddiviso in vari locali.

La sauna deve essere demolita.

Il locale tecnico, interrato, della piscina, deve essere un locale unico adibito all'alloggiamento dei soli macchinari atti al funzionamento della piscina. Pertanto si consiglia la demolizione della sauna ed i tramezzi del locale tecnico e verificare l'aumento di superficie utile e volumetria.

- Fabbricato alloggiamento cisterne acqua di pozzo: realizzato in assenza di SCIA (trattandosi di volume tecnico per alloggio cisterne posto all'interno del resede, quantificabile in termini di superficie – 12 mq circa e volume 31,20 mc circa, rientrante nel 20% della volumetria), in assenza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 181 del

Dlgs 42/2004. In assenza di atto di assenso ai sensi dell'art 4 del RE comunale, in fascia di rispetto stradale di cui al DPR 495/1992 (inferiore ai 10 m previsti) ed in difformità dell'art 22 comma 10 lettera b delle norme del RUC per le quali non è prevista la realizzazione di vani tecnici a servizio di civile abitazione in area boscata.

A fronte di tutte le precedenti prescrizioni e divieti, si consiglia la demolizione.

- Sul lato Nord-ovest, presenza di serbatoio GPL interrato. A seguito di richiesta dal Comune di Greve in Chianti, da parte del Comando dei VVF di Firenze è stata trasmessa la documentazione con protocollo 0014179/2017 del 07-09-2017, dove vengono trasmessi i documenti di collaudo da parte della ditta costruttrice del serbatoio GPL; verbale di avvenuto collaudo dell'impianto di distribuzione da parte della Ditta Biagioni gas di Serravalle Pistoiese (PT); la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte della ditta Idraulica Ristalli. Detta documentazione è presente nella pratica Abusi edilizi Busta 2017/9.
- Nella parte superiore, del resede, in corrispondenza del torrente Sezzatana, presenza di impianto smaltimento liquami. Presso il Comune è presente una pratica per l'autorizzazione per scarichi fuori fognatura. Tale autorizzazione non è stata mai rilasciata.
Per poter avere l'autorizzazione allo scarico, fuori fognatura, è necessario chiedere la l'autorizzazione paesaggistica e l'autorizzazione ad eseguire i lavori entro 10 metri dal greto del fiume e presentare la pratica a norma del Dlgs 152/06 e smi.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico la situazione è complessa, in quanto il fabbricato non è collegato all'acquedotto comunale, è presente un pozzo di vecchia data che sembra non essere mai stato censito e la zona è all'interno dell'area mineraria Sorgente Cintoia.

Ho interpellato l'ufficio ambiente per avere delucidazioni, e qui di seguito, allego la risposta ricevuta: "...*Si inviano per conoscenza i documenti allegati alla registrazione di Protocollo nr 0009402 del 17/05/2024*

*Oggetto: POSTA CERTIFICATA: ALLA C.A. DEL SIG. SINDACO E UFFICIO AMBIENTE -
SORGENTE CINTOIA*

Destinatario: PALAZZO ROBERTO

*In riferimento alla sua richiesta pervenuta digitalmente in data 12/04/2024 al prot. n. 7086 la
informiamo che:*

*- nel territorio del Comune di Greve in Chianti è riconosciuta la presenza di un giacimento di
acqua minerale denominato "Sorgente Cintoia" a seguito del permesso di ricerca accordato
con Decreto Distrettuale del 05/03/1968*

*- con Decreto n. 1 del 01/06/2012 il Responsabile del Settore del Comune di greve in Chianti
ha disposto la decadenza della concessione minerario per lo sfruttamento del giacimento di
acqua minerale denominato "Sorgente Cintoia",*

*- il giacimento di acqua minerale denominato "Sorgente Cintoia" risulta comunque ancora al
patrimonio della Regione Toscana.*

*In relazione alla prescrizione inserita nel contratto di acquisto da lei citato non siamo in
grado di fornirle delle risposte in quanto le autorizzazioni per le perforazioni dei pozzi e deri-
vazioni sono di competenza della Regione Toscana."*

La Sig.ra [REDACTED], mi ha consegnato una pratica dove documenta che nell'anno 2005, era stata fatta richiesta alla Publiacqua di potersi allacciare all'acquedotto comunale. Dopo il sopralluogo del tecnico di Publiacqua, che dava indicazioni per la realizzazione del vano contatori, ed aver pagato il contributo di allaccio per Euro 1.147,30, in data 14-10-2005 la Publiacqua inviava una comunicazione dove avvertiva che "...da accertamenti tecnici effettuati in loco dal nostro personale e sui documenti cartografici in nostro possesso, non possiamo eseguire l'intervento richiesto, in quanto la tubazione in questo tratto di strada non è sufficiente per supportare altre utenze...". Questa lettera pone in evidenza che la mancanza di approvvigionamento idrico non è imputabile alla Proprietà [REDACTED], ma una carenza di Publiacqua. Ho avuto nuovamente un incontro con l'Ufficio Ambiente e mi è stato comunicato che sono in atto trattative, con tutti gli Enti interessati, per poter risolvere la carenza di acqua nella Località Cintoia, ma al momento non hanno risposte certe.

Per quanto riguarda la denuncia del pozzo, fino a quando la Publiacqua non collega le unità immobiliari di Cintoia Bassa, ho inviato una mail di richiesta, se era possibile denunciare il pozzo esistente.

Qui di seguito riporto la risposta avuta dall'Ufficio del Genio Civile per la denuncia dei pozzi. *"... Buongiorno, l'opera in oggetto potrà essere regolarizzata tramite denuncia di esistenza, da presentare attraverso l'applicativo SiDIT-front end, accessibile tramite SPID o CNS al link <https://servizi.toscana.it/RT/sidit-fe/#/>*

Una volta effettuato il login, va creata una nuova richiesta selezionando come ambito di appartenenza "Acque" e selezionando come procedimento "Denuncia nuova captazione di acque sotterranee ad uso domestico - POD -NEW".

La documentazione da allegare alla denuncia è elencata nell'allegato D del regolamento DPGR n. 61/R.

Ovviamente, in caso di denuncia di un'opera esistente, sono facoltativi gli elaborati tecnici e la stratigrafia se non disponibili.

Sarà necessario installare un contatore per ognuna delle utenze, per ottemperare alla dichiarazione annuale dei consumi prevista dal regolamento DPGR n. 51/R.

Il proprietario potrà, al momento, usufruire di 700mc/anno (uso domestico-potabile in assenza di allaccio al pubblico acquedotto), ma è nei programmi di Publiacqua l'allaccio della sorgente Cintoia all'acquedotto pubblico in modo da risolvere la cronica carenza idrica dell'area...

Anche il Genio Civile, conferma che sono in atto delle consultazioni per poter collegare la Sorgente Cintoia, all'acquedotto comunale.

Per la pratica dello scarico fuori fognatura è necessario mettersi in contatto con l'ufficio ambiente per sapere le integrazioni che chiedevano e quindi modificare il sistema di smaltimento a norma Dlgs 152/06 e smi.

Con queste due carenze, allo stato attuale, il bene è privo di agibilità.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico il problema non è personale, ma riguarda le abitazioni poste in Via Cintoia Bassa per carenze strutturali (a detta di Publiacqua): Per quanto riguarda lo scarico fuori fognatura è necessario integrare la pratica già presente.

Fino a quando non verranno risolti questi due inconvenienti, il Comune non può autorizzare l'agibilità.

Difformità catastali

Villetta

Presentare nuova pratica Docfa per denunciare l'esatta rappresentazione grafica.

Terreni

La particella 133, è necessario ribattere i confini (per sapere l'esatta conformazione), perché attualmente la recinzione non corrisponde con la particella indicata in mappa. Questa differenza è dovuta dal fatto che lungo il confine, tra la particella 133 e 132, passa una strada vicinale e un sentiero CAI. Inoltre la recinzione è arretrata per far in modo di far avvicinare gli automezzi alla villetta per il carico e scarico materiale.

Data la complessità a determinare l'importo da detrarre per eseguire tutte queste lavorazioni/pratiche edilizie e per la presenza di richiesta in sanatoria di vari vincoli presenti, il sottoscritto ipotizza un valore a stralcio corrispondente al 10% del valore dell'immobile stimato.

10- STIMA DEL BENE

10- indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ect.

Riepilogando: oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 269/2023, sono i beni così come descritto al punto 1, per la quota intera di: [REDACTED]

[REDACTED]. Il bene è così costituito:

**LOTTO UNICO – VILLETTA CON RESEDE PRIVATO VIA CINTOIA BASSA, CIVICO 32 E
TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 2.495,00
MQ**

Per la valutazione, della villetta, abbiamo calcolato la *Superficie lorda dell'alloggio*, attribuendo i seguenti **coefficienti riduttivi**:

Sup. lorda Appartamento, coeff. 1,00;

Sup. lorda Terrazzo, coeff. 0,35

Sup. lorda Tettoia, coeff. 0,35

Sup. lorda Cantina, coeff. 0,20

Sup. lorda Resede esclusivo, al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Data la presenza della piscina si considera il doppio della superficie (manuale banca dati quotazione OMI);

al 2% per superfici eccedenti detto limite. Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili), (manuale banca dati quotazione OMI).

10.a - Valore di mercato

Per la valutazione dell'abitazione abbiamo calcolato la Superficie convenzionale (Sc), attribuendo i coefficienti riduttivi relativi ad ogni tipologia di superficie, seguendo le linee guida del DPR 138/98 e secondo gli usi e consuetudini.

Sono stati individuati i prezzi degli immobili residenziali, relativi alla localizzazione, tipologia e stato di conservazione, ricavati sul territorio e dai bollettini dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Geopoi), riferiti al secondo semestre 2023, del Borsino Immobiliare del Marzo 2024. Abbiamo consultato i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi agli immobili georiferiti dei valori immobiliari dichiarati a cura dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ma abbiamo trovato un contratto di unità immobiliare di categoria catastale inferiore A/2, dove acquistavano il 50% della nuda proprietà. E' stata allargata la ricerca nel foglio adiacente, ma anche qui è stato trovato un contratto di compravendita di categoria catastale inferiore A/2, dove acquistavano il 50% della proprietà, nell'arco di tempo gennaio 2023, aprile 2024, che non sono equiparabili (per categoria catastale e tipologia di acquisto).

CALCOLO SUPERFICI LORDE CONVENZIONALI

**TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE VILLETTA E RESEDE PRIVATO = mq
288,48**

La valutazione degli immobili nella zona, riferita alla tipologia di **Villette**, è la seguente:

Media Valore Geopoi Euro 2.500,00/mq

Media Valore Borsino Immobiliare Euro 2.060,00/mq

Valore di riferimento preso per la valutazione Euro 2.280,00/mq

Valore di mercato Abitazione, piena proprietà, **libero**= Euro 2.280,00 x 262,79 mq =
Euro 599.161,12 (Euro cinquecentonovatanovemilacentosessantuno/12)

La valutazione dei terreni nella zona, riferita alla tipologia di **terreno agricolo**, è la seguente:

Visti i prezzi dei Valori agricoli medi, annualità 2021 ed i prezzi di mercato nella zona, si può quantificare il prezzo al mq per Euro 2,50.

Valore di riferimento preso per la valutazione Euro 2,50/mq

Valore di mercato terreni agricoli, piena proprietà, **libero**= Euro 2,50 x 2.495,00 mq =
Euro 6.237,50 (Euro seimiladuecentotrentasette/50)

TOTALE VILLETTA + TERRENI AGRICOLI

599.161,12 + 6.237,50 = Euro 605.398,62 (Euro seicentocinquemilatrecentonovantaotto/62)

E' questo il probabile valore di mercato di una Villetta con terreni agricoli che potrebbe avere normalmente trattata, considerando la quota di 1/1 di proprietà del bene, se fosse **libero**.

TOTALE VALORE BENE PIGNORATO (se fosse libero)

Villetta+terreni agricoli Euro 605.000,00 (arrotondato per difetto)

11- PREZZO IN BASE D'ASTA

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.

11.b - Valore a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni ed i loro valore di mercato, lo stato occupazionale, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Data la complessità a determinare l'importo da detrarre per eseguire tutte queste lavorazioni/pratiche edilizie, per la presenza di richiesta in sanatoria di vari vincoli presenti, il sottoscritto ipotizza un valore a stralcio corrispondente al 10% del valore dell'immobile stimato.

Riduzione del 10% del valore del bene pignorato, per eseguire le lavorazioni/pratiche edilizie

Euro 60.500,00

Totale riduzione dal prezzo stimato (Euro 605.000,00 – 60.500,00) = Euro 544.500,00

Riduzione 10% per vendita all'asta: (Euro. 544.500,00 x 10% = 54.450,00 a detrarre)

Valore a base d'asta piena proprietà, libero = (544.500,00 – 54.450,00) = Euro 490.050,00

Arrotondato ad Euro 490.000,00

Euro quattrocentonovantamila/00

IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTE DI BENE INDIVISO:

11.c - Valore dell'immobile sia dell'intero che della quota Pignorata

Come già descritto il valore del bene non divisibile, e così definito:

Tenendo conto dei meccanismi d'asta che non agevolano gli eventuali acquirenti, le difficoltà di visita del bene, le dimensioni ed i loro valore di mercato, lo stato occupazionale, si considera il seguente coefficiente riduttivo:

Data la complessità a determinare l'importo da detrarre per eseguire tutte queste lavorazioni/pratiche edilizie, per la presenza di richiesta in sanatoria di vari vincoli presenti, il sottoscritto ipotizza un valore a stralcio corrispondente al 10% del valore dell'immobile stimato.

Riduzione del 10% del valore del bene pignorato, per eseguire le lavorazioni/pratiche edilizie

Euro 60.500,00

Totale riduzione dal prezzo stimato (Euro 605.000,00 – 60.500,00) = Euro 544.500,00

Riduzione 10% per vendita all'asta: (Euro. 544.500,00 x 10% = 54.450,00 a detrarre)

Valore a base d'asta piena proprietà, libero = (544.500,00 – 54.450,00) = Euro 490.050,00

Arrotondato ad Euro 490.000,00

Euro quattrocentonovantamila/00

11.d - Compendio Pignorato

Il compendio pignorato **non è divisibile** in natura, trattandosi di un bene non frazionabile.

11.Bis – Regime impositivo della vendita

Trattandosi di beni intestati a privati, la vendita **non soggetta ad I.V.A.**

12- REGIME IMPOSITIVO

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 1940, n 1078;

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

Trattandosi di beni intestati a privati, la vendita **non soggetta ad I.V.A.**

13- RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

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

Il bene non è divisibile in più lotti

DEPOSITO

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

Avendo risposto a tutti i quesiti posti dal Sig. Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza, dopo aver fatto le opportune indagini ed avendo consultato la dovuta documentazione, il CTU ritiene di aver esaurito l'incarico ricevuto, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e delucidazione in merito.

Il sottoscritto dichiara di inviare tramite piattaforma P.C.T. Copia integrale e copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy, con Allegati, Foto e tavole rappresentative.

Il CTU si impegna altresì 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.

Sesto F.no, 05-06-2024

Il C.T.U.

Geom. Roberto Palazzo

ALLEGATO I- Atti e Documentazione

- 1 - Nomina CTU e avviso sopralluogo
- 2 – Mancato 1 Sopralluogo
- 3 – Secondo Sopralluogo
- 4 - Atto di provenienza Contratto Notaio Buzio
- 5 - Atto di permuta Contratto Notaio Lops
- 6 - Atto di provenienza Contratto Notaio Silvani – Casa
- 7 - Atto di provenienza Contratto Notaio Silvani – Terreni
- 8 – Visure catastali
- 9 – Estratto di mappa
- 10 – Planimetria catastale
- 11 – Certificato Consolare
- 12 – Certificato di residenza
- 13 – Certificato di Morte La Cava Alessandro
- 14 – Certificato destinazione urbanistica
- 15 -Elenco formalità aggiornate

ALLEGATO II- Elaborati grafici di Rilievo

Sopralluogo del 09-04-2024

- Tav. 1 – Vista generale del piano terra con il resede
- Tav. 2 – Piano terra solo appartamento
- Tav. 3 – Piano seminterrato
- Tav. 4 – Piano interrato

ALLEGATO III- Documentazione Fotografica

Fotografie e Pianta con punti di ripresa fotografica