

TRIBUNALE DI FIRENZE
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO N.57/2023 R.G. PROMOSSO DA..... CONTRO.....

GIUDICE XXXXXXXXXXXXXXXX.

RELAZIONE DEL CONSULENTE D'UFFICIO

A) PREMESSA

Il sottoscritto Dr Ing. GIANNI FIORAVANTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Firenze al N. 1953 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, veniva nominato C.T.U. dal Giudice della esecuzione nel procedimento di cui all'oggetto con provvedimento del 27.06.2023.

Nomina pervenutami tramite P.C.T. unitamente al Verbale di Giuramento dell'esperto.

Incarico conferitomi relativo alla consulenza tecnica d'ufficio, accettato dal sottoscritto e ritrasmesso tramite P.C.T. al Tribunale di Firenze.

Unitamente all'accettazione dell'incarico trasmettevo anche la seguente, dichiarazione:

“ Sono l'Ingegnere GIANNI FIORAVANTI nato a Pontassieve (FI) il 18/04/1952 con studio in Firenze, Via Kassel N. 20/2, telefono e fax 055/667713, libero professionista iscritto all'albo di questo Tribunale; Esonero l'ufficio dalla responsabilità ex art. 15 l.

836/73 in caso di uso del mezzo proprio per raggiungere l'immobile da stimare".

Nel Verbale di giuramento il giudice **ordinava** all'esperto:

- 1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, II 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 s.r.l.) **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 eseguita;

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 c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;
- 5) **Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;**
- 6) **QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE 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 dl compendio pignorato, avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni, o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con

quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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 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 precedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla proprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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

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

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

12. **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le Ragioni:**

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

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577, 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. di 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private) **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.**

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

16. **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 legali del creditore procedente/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 prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. Att. C.p.c.. In caso di estinzione dell'esecutato, 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 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 dei procedimenti eventualmente istaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

Ricevuto l'incarico procedevo ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e ad effettuare, in giorno 30/06/2023, comunicazione scritta dell'incarico ricevuto con raccomandata A/R al debitore Signora XXXXXXXXXXXX presso l'immobile oggetto di esecuzione in comune di Cerreto Guidi, Via di XXXXXXXXXXXXXXXX ed al difensore del creditore procedente per mezzo di posta elettronica certificata.

Nella stessa veniva precisato che si sarebbe effettuato, assieme al custode nominato Istituto ISVEG di Firenze, l'inizio delle operazioni peritali in data 26/07/2023 alle ore 9,30 presso gli immobili pignorati in Via di XXXXXXXXXXXX.

Procedevo quindi, assieme ad un collaboratore di studio, ad eseguire accurati rilievi metrici con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica e di fettuccia metrica del fabbricato padronale e relative pertinenze denominato "XXXXXXXXXXXX" e del corpo di fabbrica staccato, destinato a locale da sbratto – magazzino.

Prendevo visione dei terreni contermini oggetto di pignoramento; immobili dei quali in precedenza, avevo eseguito visure e richiesto le planimetrie

catastali all' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Territorio.

Per completare i rilievi metrici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato eseguito un secondo sopralluogo in data 08/08/2023 alle ore 11,30, dopo aver effettuato accesso agli atti presso il Comune di Cerreto Guidi richiesto in precedenza con pec inviata in data 28/07/2023 al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica delle due unità immobiliari urbane oggetto di pignoramento.

In data 12/12/2023 effettuavo ispezione ipotecaria negli atti del Servizio di pubblicità immobiliare dell' Ufficio Provinciale del Territorio di Pisa dalla quale è emerso che non risultavano ulteriori iscrizioni o trascrizioni, se non quelle già indicate nel certificato ipotecario in atti.

Ciò premesso, dai sopralluoghi e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti, dopo attente analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi verificatisi nella zona per compravendite di immobili simili presso agenzie immobiliari limitrofe, di eventuali valori indicati in perizie redatte in precedenti procedure esecutive riguardanti immobili posti nella stessa zona aventi

caratteristiche confrontabili, tenuto conto dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (opportunamente ridotto per tenere conto del fatto che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta), è emerso quanto segue circa i quesiti posti dal G.E.:

- 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 dl compendio pignorato, avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate

le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni, o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso, oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Oggetto della presente procedura esecutiva è il diritto di proprietà indivisa pari ad 1/2 appartenente all'esecutata Signora XXXXXXXX del compendio immobiliare, terreni e fabbricati in Comune di Cerreto Guidi in XXXXXXXXXXXX, posto sulla collina che dal capoluogo di Cerreto Guidi, procedendo in Via

Leonardo da Vinci verso la frazione di Toiano, sulla sinistra scende verso la valle dell'Arno al disopra della zona industriale di Mercatale al confine con il comune di Vinci.

Il compendio immobiliare comprende il fabbricato padronale di remota costruzione terra tetto articolato al piano terreno, primo e secondo sottotetto costituente un'unica unità immobiliare con annesso giardino esclusivo tenuto a prato sul quale sono state messe a dimora delle palme ed in parte a parco costituito da alberi di alto fusto, con essenze prevalenti di pini domestici e cipressi.

Al disotto del fabbricato principale è ubicato un manufatto ad un solo piano fuori terra, di forma rettangolare allungata di più recente costruzione destinato a locale magazzino in pessimo stato di conservazione.

Il compendio immobiliare ha accesso da XXXXXXXXXXXX mediante un breve tratto di strada privata che presenta su ambo i lati una bella fila di cipressi secolari.

Al Catasto fabbricati del Comune di Cerreto Guidi il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta attualmente identificato nel:

- Foglio di mappa 22 particella 95, Via di Strognano n. 99A piano T-1-2 Categoria A/8 di classe 1 consistenza vani 15, superficie catastale di mq 491, Rendita di € 3.060,01;
- Foglio di mappa 22 particella 514, Via di Strognano snc, piano T Categoria C/2 di classe 1 consistenza di mq 173, superficie catastale di mq 197, Rendita catastale di € 411,00.

Si rileva che al catasto fabbricati il civico indicato di 99A, riportato anche nel pignoramento risulta ad oggi invece essere il civico n. 11.

Al catasto terreni del Comune di Cerreto Guidi i terreni circostanti le due unità immobiliari suindicate della superficie catastale complessiva di mq 4.955 sono identificati nel foglio di mappa 22:

- Particella 96, vigneto di mq 1.270, classe 1, Reddito Dominicale di € 13,77 e Reddito Agrario di € 8,53;
- Particella 159, seminativo arborato di mq 1.890, classe 3, Reddito Dominicale di € 6,83 e Reddito Agrario di € 4,88;
- Particella 205, vigneto di mq 920, classe 1, Reddito Dominicale di € 9,98 e Reddito Agrario di € 6,18;

- Particella 206, vigneto di mq 350, classe 1 ,
Reddito Dominicale di € 3,80 e Reddito Agrario
di € 2,35;
- Particella 513, seminativo arborato di mq 525,
classe 3 , Reddito Dominicale di € 1,90 e
Reddito Agrario di € 1,36.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Dagli accurati rilievi metrici eseguiti con l'ausilio di strumentazione elettro-ottica, successivamente restituiti in ufficio mediante software Autocad, confrontati con le planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze Territorio, si è potuto constatare che per quanto rappresentato catastalmente la planimetria della villa e dei locali accessori non coincide con lo stato attuale dei luoghi.

L'unica planimetria depositata agli atti all'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 31/01/1940 presenta per il corpo principale della villa difformità sia interne che esterne ed inoltre nella stessa non sono rappresentati i due locali destinati a ripostiglio ubicati sul lato nord-est del fabbricato.

Inoltre si evidenzia come il locale indicato nella planimetria catastale come rimessa, posto sul retro della villa, è stato da tempo adibito a seconda cucina ed utilizzato come taverna.

Non sono inoltre rappresentati i due bagni realizzati al piano primo su ambo i lati terminali del disimpegno centrale.

Esistono poi modifiche di prospetto riguardo alla presenza delle finestre sul retro al piano primo e secondo che risultano indicate nella planimetria catastale ma che ad oggi risultano difformi o non vi sono.

Al fine dell'aggiornamento della situazione catastale si dovrebbe redigere e presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Firenze il Tipo Mappale per l'aggiornamento del catasto terreni, rappresentando l'odierno stato dei luoghi con l'inserimento in mappa dell'ampliamento sul retro della vecchia rimessa e del locale centrale termica, nonché del ripostiglio posto sul nord-est del fabbricato e successivamente mediante denuncia di variazione Docfa una nuova planimetria rispondente alla situazione attuale della villa.

Per quanto riguarda invece il magazzino realizzato in epoca successiva al disotto del giardino della

villa, lo stesso risulta correttamente rappresentato, a parte la diversa ampiezza della porta di accesso sul lato sud e l'indicazione del doppio filo del muro tergale in quanto su tale lato il manufatto è stato invece edificato sopraelevando il muro di sostegno di contenimento del giardino della villa.

Siccome le due unità immobiliari staggite sono entrambe rappresentate al catasto fabbricati del comune di Cerreto Guidi e giustamente intestate agli attuali proprietari, pur tenendo conto delle difformità suindicate si ritiene, per economicità della procedura, di non dover chiedere al Giudice l'autorizzazione sentita la parte procedente, per l'aggiornamento della situazione catastale.

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

- *Nota di Trascrizione, Presentazione n. 24 del 20/02/2023, Registro Generale n. 3305, Registro particolare n. 2427. Atto Giudiziario del 27/01/2023 Repertorio 597/2023. Atto esecutivo o*

cautelare, Verbale di Pignoramento di immobili.

Richiedente Avv. XXXXXXXXXXXX per XXXXXXXXXXXX.

- *Il pignoramento riguarda la quota di comproprietà indivisa pari ad 1/2 appartenente all'esecutata XXXXXXXXXXXX.*

Riguardo alla rimanente quota di proprietà indivisa di 1/2 la stessa appartiene al Signor XXXXXXXXXXXX, fratello dell'esecutata.

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;*

Per quanto riguarda gli estremi dell'atto di provenienza, come indicato nella certificazione notarile della Dott.ssa XXXXXXXXXXXX in atti, i beni in oggetto sono pervenuti ai due fratelli XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà indivisa di 1/2 e XXXXXXXXXXXX per la rimanente quota di proprietà indivisa di 1/2 in forza dei seguenti titoli:

- *Quanto alla quota indivisa di 24/108 ciascuno per successione legittima del padre XXXXXXXXXXXX, nato Castelfiorentino (FI) il 22/05/1917 e deceduto in data 01/03/1995, giusta*

dichiarazione di successione presentata ad Empoli il 01/09/1995 al n. 45, vol. 720, trascritta a Pisa il 13.01.1996, Reg. Part. N. 503 e successiva dichiarazione integrativa depositata in giorno 22/02/1999 al n. 39 Vol. 796, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Pisa in data 14/10/2000 Reg. Part. N. 9885;

- *Quanto alla quota indivisa di 8/108 di proprietà della Signora XXXXXXXXXXXX e quanto alla quota indivisa di 14/108 di proprietà del Signor XXXXXXXXXXXX per successione testamentaria delle madre Signora XXXXXXXXXXXX, nata ad Empoli il 28/06/1925 e deceduta in data 25/06/1997, devoluta per testamento pubblicato dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Vinci in data 14/07/1997 – repertorio n. 128.022 fascicolo n. 11.939, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Pisa in data 02/08/1997 Reg. Part. N. 7713.*

Dichiarazione di successione presentata ad Empoli in data 24/12/1997 al n. 8 vol. 771, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Pisa in data 04/06/1999 Reg. Part. N. 5439 e successiva

dichiarazione depositata in data 01/06/2007 al n. 27 Vol. 976, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Pisa in data 14/08/2007 Reg. Part. N. 11643, nonché in rettifica il giorno 26/02/2008 Reg. Part. N. 2631 per errata indicazione delle quote devolute per testamento e non per legge;

- *Quanto alla quota di 22/108 di proprietà della Signora XXXXXXXXXXXX e quanto alla quota di 16/108 di proprietà del Signor XXXXXXXXXXXX, dalla germana Signora XXXXXXXXXXXXXX nata al Empoli il 08.06.1949 per atto di compravendita autenticato dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Vinci in data 04.02.2008 Repertorio n. 45.296 fascicolo n. 2675, trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Pisa in data 07/02/2008 Reg. Part. N. 1744.*

Alla Signora XXXXXXXXXXXX la quota di complessivi 38/108 di proprietà le era pervenuta in ragione di 24/108 per successione legittima del padre Signor XXXXXXXXXXXX, giusta dichiarazione di successione suindicata, quanto alla quota di 14/108 per successione testamentaria della madre Signora XXXXXXXXXXXXXX giusta dichiarazione di successione sopradescritta.

Alla Predetta Signora XXXXXXXXXXXX la quota di complessivi 36/108 era pervenuta in epoca anteriore al ventennio per successione legittima del coniuge Signor XXXXXXXXXXX giusta dichiarazione di successione suindicata.

Al Signor XXXXXXX, fu XXXXX, l'intero complesso era pervenuto in epoca di gran lunga anteriore al ventennio.

Si è inoltre provveduto a richiedere copia dell'atto di acquisto da parte dell'esecutata della quota indivisa di 22/108 dalla sorella XXXXXXXXXXX, rogato dal notaio XXXXXXXXXXX di Vinci in data 04/02/2008 Repertorio n. 45.296 registrato all'Agenzia delle Entrate di Empoli il 05/02/2008 al n. 1216.

Dalla certificazione notarile in atti risulta che il complesso immobiliare è stato oggetto del contratto preliminare di vendita ricevuto dal notaio XXXXXXXXXXX in data 27/06/2008, repertorio n. 28801 fascicolo n. 6317, con il quale la Signora XXXXXXXXXXX ha promesso di vendere la propria quota di comproprietà alla Signora XXXXXXXXXXX, nata a Empoli il 07/01/1983, riservandosi il diritto di abitazione sua vita natural durante, formalità trascritta il giorno 01/07/2008 Registro particolare n. 9064 i cui effetti sono ormai cessati ai sensi dell'art. 2645 bis C.C.

Non esistono 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;**

A) *Fabbricato padronale destinato ad appartamento in villa con annesso resede giardino esclusivo posto in Via di Strognano n. 11.*

Denominato "XXXXXXXXXX" si articola al piano terreno, primo e secondo sottotetto con resede-giardino esclusivo.

Al piano terreno trovano collocazione cinque ampi vani, sulla destra dell'ingresso quello doppio destinato a pranzo-soggiorno, di seguito, sempre su tale lato lo studio, mentre dalla parte opposta del disimpegno il primo locale destinato a cucina e l'ultimo a camera.

Completa il piano terreno l'ampio vano scala di collegamento interno e il servizio igienico ricavato nel sottoscala.

I tre vani destinati a zona giorno sono muniti di porta finestra che permette di accedere al giardino

presente sul lato sud del fabbricato, tenuto a prato, sul quale sono presenti palme tropicali.

Sul lato opposto del giardino, a confine con il resede costituito da parco, è ubicata una seconda cucina, o meglio una taverna posta a lato del locale dove è stata ricavata la centrale termica alimentata con gas metano che proviene dalla sottostante zona industriale di Mercatale.

Sempre al piano terreno, sul lato Est della villa, vi sono altri due manufatti in muratura il primo per ricovero attrezzi, il secondo di dimensioni più piccole a ripostiglio, che per quanto affermato dal fratello dell'esecutata era stato in passato utilizzato per allevamento di fagiani.

Al piano primo trovano collocazione ben cinque camere di notevoli dimensioni tre, sul lato sud che si affacciano sul giardino e due sul lato Nord, che a differenza da quanto indicato nella planimetria catastale di impianto, presentano finestre solo sui lati Ovest ed Est ma non su quello Nord.

La camera centrale sul lato sud è dotata di un piccolo terrazzino, la altre due presentato doppie finestre. Completano il piano primo, oltre al disimpegno tre bagni.

Al piano sottotetto, nel quale la copertura è stata rifatta in epoca più recente con orditura lignea a vista e elementi in laterizio, trovano collocazione cinque ampi locali finestrati che presentano tutti altezze minime sufficienti per poter essere considerati abitabili.

Alcuni vani, i più significativi sia della zona giorno che di alcune camere presentato sul soffitto degli affreschi di discreta fattura.

Dai rilevamenti effettuati, restituiti in studio risulta come l'unità immobiliare destinata ad abitazione in villa identificata nel foglio di mappa 22 dalla particella 95 articolata al piano terreno, primo e secondo sottotetto destinato a soffitta abitabile abbia una superficie utile di calpestio di mq 364,50 oltre al locale taverna al piano terreno sul retro di mq 39,10, due ripostigli di mq 16,50 e centrale termica di mq 9,70, terrazzino al piano primo di mq 1,60.

B) Locale ad uso magazzino di forma rettangolare allungata posto al disotto del muro di contenimento del giardino della villa realizzato senza alcun titolo in epoca più recente è stato oggetto della richiesta di sanatoria ex legge 47/85 richiesta dal Signor XXXXXXXXX, padre dell'esecutata, per il quale il Comune di Cerreto Guidi ha rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n. 005/2008 in data 31/01/2008. Il magazzino presenta condizione precarie di manutenzione e conservazione, pressoché privo di impianti e servizi.

Per quanto riguarda gli impianti della villa stante la vetustà si presentano in mediocri condizioni, quello termico, come affermato dal Signor XXXXXXXXX non risulta funzionante.

Il fabbricato destinato a sgombero-magazzino identificato dalla particella 514 ha una superficie utile di calpestio pari a mq 178,50.

Per meglio descrivere le caratteristiche e lo stato di finitura dei due fabbricati e dei locali accessori si rimanda al contenuto del fascicolo fotografico con relativi punti di ripresa.

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, nel caso il Piano Operativo del Comune di Cerreto Guidi, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 in data 27 dicembre 2021, ultima modifica in data 14/09/2023, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, terreni e fabbricati, ricade all'interno del territorio rurale: "Sistema della collina a struttura agricola dominante"

Secondo l'Art 25 " Classificazione del patrimonio edilizio esistente" delle Norme Tecniche di Attuazione il fabbricato principale costituito dalla villa risulta di Classe 2: " Edifici di rilevante valore storico testimoniale presenti alla data del 1880"

Tenuto conto della classificazione l'Art. 26 della NTA, avendo l'edificio mantenuto essenzialmente inalterate le caratteristiche del tipo originario, sono ammessi interventi, fino alla ristrutturazione edilizia conservativa REC2, senza possibilità di addizioni volumetriche.

Appezamenti di terreno agricolo contermini ai fabbricati identificati catastalmente:

C) Foglio 22 particella 96, Vigneto di classe 1 , superficie di mq 1.270 con reddito dominicale di € 13,77 e reddito agrario di € 8,53;

D) Foglio 22 particella 159, seminativo arborato di classe 3, superficie di mq 1.890, con reddito dominicale di € 6,83 e reddito agrario di € 4,88

E) Foglio 22 particella 205, Vigneto di classe 1 ,
superficie di mq 920 con reddito dominicale di € 9,98
e reddito agrario di € 6,18;

F) Foglio 22 particella 206, Vigneto di classe 1,
superficie di mq 350 con reddito dominicale di € 3,80
e reddito agrario di € 2,35;

G) Foglio 22 particella 513, seminativo arborato di
classe 3, superficie di mq 525, con reddito
dominicale di € 1,90 e reddito agrario di € 1,90.

Gli appezzamenti di terreno risultano tutti
correttamente intestati in ragione indivisa di $\frac{1}{2}$
ciascuno all'esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX ed al
fratello XXXXXXXXXXXX.

Pur essendo le due particelle 96 e 206, (poste sul
retro la prima, lateralmente la seconda al fabbricato
padronale), censite al catasto terreni con qualità di
vigneto di classe 1 le stesse da tempo risultano
invece destinate in parte a bosco con essenze di alto
fusto pini domestici, lecci e cipressi ed in parte a
prato. Non esistono pertanto diritti di reimpianto ma
occorrerà procedere a presentare all'Agenzia delle
Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di
Firenze Modello 26 per variazione della qualità
colturale.

5. provvedere a riferire 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;

Da quanto potuto accertare nel primo sopralluogo eseguito alla presenza del custode giudiziale il compendio immobiliare oggetto di esecuzione risulta occupato dall’esecutata XXXXXXXXXXXX e dal fratello, ,

*comproprietari della quota indivisa di 1/2 ciascuno
che vi risiedono.*

Non esistono contratti di affitto

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);

In relazione alle ricerche eseguite si è potuto constatare che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

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 precedente, 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;

*Sulla scorta della certificazione ipotecaria in atti e dei successivi accertamenti effettuati collegandosi sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa si è riscontrato l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli od oneri, gravanti sugli immobili oggetto del pignoramento, che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente:***

NOTA DI ISCRIZIONE

- *Ipoteca volontaria per la complessiva somma € 540.000,00 di cui € 270.000,00 in linea capitale a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e*

a favore della Società XXXXXXXXXXXXX e contro la Signora XXXXXXXXXXXXX in ordine a sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Firenze in data 24/11/2016, formalità trascritta a Pisa il giorno 16/12/2016, Registro particolare n. 3852.

- Pignoramento immobiliare a favore della Società XXXXXXXXXXXXX contro la Signora XXXXXXXXXXXXX, giusto verbale debitamente notificato in data 27/01/2023 Cron. 597/2023, formalità trascritta a Pisa il giorno 20 febbraio 2023 Registro Particolare n. 2.427.

L'ipoteca grava solo sulla quota di comproprietà della Signora XXXXXXXXX.

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;

Nel caso in oggetto gli immobili staggiti sono tutti di comproprietà dell'esecutata Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e del fratello Signor XXXXXXXXX in ragione di 1/2 ciascuno.

Per quanto potuto accertare non vi sono spese condominiali né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

9.verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., L.47/85 0 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Dalle accurate ricerche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Cerreto Guidi è risultato che per il fabbricato ad uso magazzino il Signor XXXXXXXXXXXX aveva presentato domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 in data 02/04/1987 protocollo 3799.

In data 31/01/2008 protocollo 005/2008 è stata rilasciato dal Comune di Cerreto Guidi al Signor XXXXXXXXXXXX, in qualità di comproprietario erede del Signor XXXXXXXXXXXX, Permesso di Costruire in sanatoria per la realizzazione del magazzino posto in strada vicinale di XXXXXXXXXXXX.

Riguardo al fabbricato destinato a villa non si sono riscontrate pratiche urbanistiche.

In tal caso si deve far necessariamente riferimento alla planimetria catastale depositata nel 1940. Rispetto alla planimetria catastale si sono rilevate diverse difformità consistenti in :

- modifiche di prospetto,
- realizzazione dei due bagni al piano primo,
- ampliamento al piano terreno, sul tergo, della preesistente rimessa e trasformazione del locale in taverna;

- *realizzazione, con ampliamento, del locale centrale termica in luogo del preesistente pollaio a lato della taverna.*
- *Realizzazione del ripostiglio esterno sul lato nord-est della villa.*

Nonostante la ricerca effettuata sul sito della cartografia storica regionale, non è stato possibile, stante la presenza della vegetazione data da alberi di alto fusto che circondano i manufatti, risalire alla data di realizzazione del ripostiglio e degli ampliamenti del locale taverna e della centrale termica con trasformazione della preesistente rimessa e del pollaio.

Da un esame a vista e per quanto dichiarato dal Signor XXXXXXXXXXXX presente durante le operazioni peritali, gli ampliamenti sarebbero stati tutti realizzati in data anteriore al 01/09/1967 periodo nel quale, essendo i fabbricati ubicati in zona agricola, non era necessario richiedere per la loro costruzione il rilascio di licenza edilizia o di autorizzazione.

Qualora invece l'epoca di costruzione del ripostiglio tergale e di esecuzione degli ampliamenti della ex rimessa e del pollaio fosse successiva al 01/09/1967, tali abusi non potrebbero ad oggi essere in alcun

modo regolarizzati, stante la Classe 2 attribuita al fabbricato padronale dal vigente Piano Operativo Comunale. Difatti, come suindicato, secondo l'Art. 26 delle NTA le disposizioni particolari prevedono per fabbricati in Classe 2 interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa REC2 senza possibilità di addizioni volumetriche.

Quindi ad oggi, tali ampliamenti non potrebbero essere in alcun modo sanati ai sensi dell'Art 209 della L.R. 65/2014.

Per quanto concerne le modifiche di prospetto e la realizzazione dei due servizi igienici al piano primo, sarebbe possibile invece presentare al Comune di Cerreto Guidi richiesta di conformità in sanatoria ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale 65/2014 che nel caso, pur trattandosi anche di modifiche esterne, non è soggetta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Soprintendenza non ricadendo gli immobili in tale vincolo. Per quanto riguarda i costi si reputano nel caso:

- Redazione della pratica	€ 2.718,00
- Marca da Bollo richiesta	€ 16,00
- Diritti segreteria e marca ritiro	€ 266,00
- Sanzione prevista	€ 1.000,00
- Costo totale	€ 4.000,00

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della villa e del magazzino se ne è preliminarmente determinata la superficie convenzionale commerciale con criterio analogo a quello indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 All. C.

La stessa coincide con la superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle murature interne ed esterne e metà spessore dei muri a confine, ove esistenti, tra le differenti u.i, alla quale va sommata la superficie omogeneizzata

delle pertinenze esclusive, di ornamento ed a servizio dell'unità immobiliare.

Alla superficie commerciale, come sopra determinata, si sono poi applicati i valori unitari ricavati da procedimenti esecutivi di immobili posti in zone limitrofe ed in base alle ricerche effettuate presso Uffici della P.A (l'OMI tenuto dall'Agenzia delle entrate riferito al primo semestre del 2023: Comune di Cerreto Guidi, per tale zona Extraurbana/Resto del Territorio codice di zona R1 che prevede per Ville e Villini, valori compresi tra €/mq 1.350 ed €/mq 2.000 riferiti alla superficie lorda considerando gli immobili in condizioni normali.

Sono inoltre state sentite agenzie Immobiliari In Cerreto Guidi e in Vinci, nonché consultati professionisti operanti nella zona.

Per i terreni contermini destinati in parte a prato ed in larga parte a parco-giardino con essenze di alto fusto pini domestici e cipressi di corredo alla villa ed al fabbricato destinato a magazzino stante la loro consistenza e per il fatto che non hanno oramai più utilizzazione agricola si è ritenuto di dover assegnare un valore a corpo.

Tenuto conto di quanto suindicato, stante le caratteristiche della villa, visto il mediocre stato

di conservazione e manutenzione e la condizione degli impianti, con quello termico non funzionante, si ritiene di assumere il valore unitario di €/mq 1.200 per l'abitazione in villa di €/mq 250 per il fabbricato destinato a magazzino.

Per quest'ultimo, (tenuto conto del fatto che è stato legittimato a seguito del rilascio del permesso di Costruire a Sanatoria e di quanto previsto dalle NTA del Piano Operativo), sarebbe ad oggi possibile poter realizzare nel volume sanato ai sensi dell'Art 35 delle N.T.A. due unità abitative a condizione che le unità risultanti abbiano superficie edificabile (SE) minima di 80 mq.

Si sono pertanto individuati due possibili lotti, ognuno con terreno contermini.

Per quanto attiene al magazzino del lotto 2 ed ai terreni limitrofi gli stessi hanno accesso dall'attuale vialetto sterrato limitato ai lati da due file di cipressi che ricade interamente nella particella 159 assegnata al primo lotto della villa che immette alla proprietà dalla strada vicinale di XXXXXXXXXXXX. Pertanto il secondo lotto avrà accesso dallo stesso vialetto mediante una servitù di passo pedonale e carrabile da istituire interessata anche per il passaggio dei vari servizi delle varie utenze.

Il valore ottenuto, determinato in condizione di libero mercato, viene abbattuto del 10% per tener conto che scopo della stima è la determinazione del valore a base d'asta.

Si ha pertanto:

LOTTO NUMERO 1

- *Villa articolata al piano terreno, primo e sottotetto oltre rispostigli esterni, giardino resede esclusivo. Identificata nel Fg. 22 dalla Part. 95, Superficie commerciale mq $(190,90 \times 2 + 0,5 \times 190,90 + 45,00 \times 0.50 + 2,00 + 11,00 \times 0,25 + 24,00 \times 0,25 + 780 \times 0,05) = 549,50$ in c.t. mq $550,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.200 = \text{€ } 660.000$*
- *Terreni contermini alla villa destinati in parte a prato, in maggior consistenza a parco-giardino con essenze di alto fusto quali cipressi e pini domestici. Identificati in catasto nel Foglio 22 dalle particelle 159, 96 e 206 della superficie catastale complessiva di mq 3.510. Valore a corpo € 14.000;*

Quindi Valore Lotto 1 € $(660.000 + 14.000) = \text{€ } 674.000.$

A tale valore va sottratto il costo di € 4.000 suindicato relativo alla richiesta ed al

rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art 209 della L.R. 65/2014.

Si ha quindi:

$$V = € (674.000 - 4.000) = € 670.000$$

Quindi per la quota indivisa di 1/2 appartenente all'esecutata:

$$V1 = € 670.000 : 2 = € 335.000$$

LOTTO NUMERO 2

- *Magazzino piano terreno identificato nel Fg. 22 dalla Part. 514, Superficie commerciale mq 190,00 x €/mq 250 = € 47.500;*
- *Terreni contermini destinati in parte a prato con presenza di cipressi, identificati in catasto nel Foglio 22 dalle particelle 205, e 513 della superficie catastale complessiva di mq 1.445. Valore a corpo € 6.500;*
- ***Quindi Valore Lotto 2 € (47.500 + 6.500) = € 54.000.***
- *Quindi per la quota indivisa di 1/2 appartenente all'esecutata:*
- ***V2 = € 54.000 : 2 = € 27.000***

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.

Tenendo conto delle indicazioni fornite dal Giudice nel quesito riguardo ai particolari meccanismi in asta, si ritiene, visto che i beni staggiti risultano occupati dall'esecutata Sig.ra XXXXXXXXXX e dal fratello XXXXXXXXXX proprietari della quota indivisa di 1/2 di applicare la riduzione complessiva del 10%, rispetto al valore di libero mercato determinato per i singoli lotti. Si ha pertanto:

LOTTO NUMERO 1

€ 335.000 x 0.90 = € 301.500 e in c.t.

€ 302.000

(Eurotrecentoduemila/00)

LOTTO NUMERO 2

€ 27.000 x 0.90 = € 24.300 e in c.t.

€ 25.000

(Euroventicinquemila/00)

**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, 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;

In considerazione delle caratteristiche suindicate si ritiene che i beni pignorati, stante la loro natura, consistenza, la villa, ed ubicazione, possano avere una scarsa appetibilità anche al di fuori del mercato immobiliare locale. Il pignoramento riguarda immobili che risultano di proprietà indivisa di 1/2 dell'esecutata e del fratello XXXXXXXXX ed inoltre stante la loro rappresentazione catastale, risultano già suddivisi in lotti.

Inoltre trattandosi della quota di proprietà indivisa di 1/2 dell'esecutata, il regime impositivo della vendita in asta è soggetto a imposta di registro.

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

LOTTO N.1 *Fabbricato padronale denominato "XXXXXXXXXX" con giardino tenuto a prato con palme e terreni contermini destinati in larga parte a parco con essenze di pini marittimi e cipressi, articolato*

al piano terreno, primo e sottotetto in mediocre stato di conservazione:

€ 335.000 x 0.90 = € 301.500 e in c.t.

€ 302.000

(Eurotrecentoduemila/00)

LOTTO N.2 *Fabbricato destinato a magazzino, piano terreno con terreni contermini tenuti a prato con presenza di cipressi:*

€ 27.000 x 0.90 = € 24.300 e in c.t.

€ 25.000

(Euroventicinquemila/00)

Si allegano alla relazione:

Lotto numero uno:

- 1) Fascicolo fotografico comprendente le fotografie esterne ed interne del bene;*
- 2) Copia della piante delle unità immobiliari derivante dai rilievi effettuati con distanziometro e fettuccia metrica restituita in ufficio con software Autocad;*

3) *Copia della planimetria catastale della u.i.u. richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze-Territorio;*

4) *Tabella riepilogativa;*

Lotto numero due:

5) *Fascicolo fotografico comprendente le fotografie esterne ed interne del bene;*

6) *Copia della piante delle unità immobiliari derivante dai rilievi effettuati con distanziometro e fettuccia metrica restituita in ufficio con software Autocad;*

7) *Copia della planimetria catastale della u.i.u. richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Firenze-Territorio;*

8) *Tabella riepilogativa;*

9) *Copia dell'avviso di ricevimento della raccomandata a/r all'esecutato di inizio operazioni peritali;*

9.1) *Pec al precedente inizio operazioni peritali;*

10) *Certificato di residenza dell'esecutata;*

11) *Copia dell'atto di provenienza;*

11.1) *Allegati atto di provenienza;*

*12) Ricevuta di invio tramite raccomandata A/R
dell'elaborato peritale all'esecutata.*

Firenze, li 12.12.2023

Il consulente tecnico

Dr. Ing. Gianni Fioravanti