

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

[REDACTED]
[REDACTED]
PROMOSSA DA

[REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

████████████████████
████████████████████
PROMOSSA DA
████████████████████
████████████████████

CONTRO
████████████████████

PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Alessio Rullani**, nato a ██████████ con studio in ██████████
██████████ iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ██████████ dal
20/01/2003 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di ██████████ dall' 08/09/2005,
veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, ██████████ Consulente Tecnico d'Ufficio
nel procedimento di esecuzione immobiliare ██████████ e nell'udienza del 21/11/2013, previo
giuramento, gli venivano sottoposti i seguenti quesiti necessari per la vendita giudiziale dei beni
pignorati.

Provveda il C.T.U. 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; in caso di modifiche catastali, si dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi; se l'immobile sia regolare catastalmente; 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;*

- *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.....);*
 - *indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *a 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;*
 3. *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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;*
 4. *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);*
 5. *verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; 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;*

6. *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. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
7. *indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando:*
 - *il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),*
 - *il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi);*
8. *ad indicare in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:*
 - *il valore come al punto 7. 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;*
9. *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;*
10. *provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, e della l. 90\13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.;*
11. *effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);*

Ricevuto l'incarico, il C.T.U. procedeva all'esame della documentazione in atti ed ai necessari accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'Ufficio del Territorio di Firenze, l'Agenzia delle Entrate di Firenze, l'archivio storico, l'edilizia privata e l'ufficio Condono del comune di Firenze.

Successivamente dava inizio alle operazioni peritali, dandone comunicazione ai Debitori e al Creditore procedente; con lettera raccomandata A/R, fissava la data di visita all'immobile per il giorno lunedì 10 marzo 2014 alle ore 10.00.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nella suddetta data alla presenza del fratello del debitore [REDACTED] e del sottoscritto C.T.U., Arch. Alessio Rullani.

Dal sopralluogo, in cui è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico, e dalle indagini esperite, tenuto conto della documentazione agli atti del procedimento esecutivo, dopo attenta analisi e ricerche sul mercato immobiliare locale dei prezzi correnti nella zona per compravendita di immobili simili; considerando che lo scopo della stima è la determinazione del valore del bene in oggetto di esecuzione ai fini della vendita all'asta e ritenute, pertanto, esaurite le operazioni peritali, il sottoscritto procedeva alla redazione della presente perizia di stima.

Inoltre trattandosi di due terreni autonomi, distanti fra loro e con caratteristiche diverse posti nel comune di Greve in Chianti e un fondo commerciale posto nel comune di Firenze si ritiene possa essere fatta una divisione in tre lotti, uno, corrispondente a due appezzamenti di terra a uliveto, uno, corrispondente a quelli a vigneto e bosco ceduo e l'ultimo al fondo commerciale.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono nella quota di 2/9 (due noni) di proprietà di una serie di terreni ubicati nel Comune di Greve in Chianti (Firenze) che di seguito verranno suddivisi in lotto 1 e lotto 2 e nella [REDACTED]

[REDACTED] che di seguito verrà nominato lotto3.

-Lotto 1

-Dati Catastali:

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti come segue:

- Foglio 132, Particella 74, Qualità Uliveto, Classe 3, Are 30, Centiare 40, Reddito Domenicale 5,50 euro, Reddito Agrario 4,71 euro.
- Foglio 132, Particella 155, Qualità Uliveto, Classe 3, Are 47, Centiare 60, Reddito

Domenicale 8,60 euro, Reddito Agrario 7,38 euro-

-Lotto 2

-Dati Catastali:

All' Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti come segue:

- Foglio 143, Particella 11, Qualità Vigneto, Classe 3, Are 68, Centiare 70, Reddito Domenicale 35,48 euro, Reddito Agrario 28,38 euro-
- Foglio 143, Particella 12, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Are 06, Centiare 60, Reddito Domenicale 0,10 euro, Reddito Agrario 0,10 euro,

I beni del lotto 1 e lotto 2 risultano intestati:

- per la quota di 1/3 (un terzo) di proprietà alla [redacted]
[redacted]
- per la quota di 2/9 (due noni) alla [redacted]
[redacted]
- per la quota di 2/9 (due noni) al [redacted]
[redacted]
- per la quota di 2/9 (due noni) al [redacted]
[redacted] (vedere le visure ipotecarie e catastali allegate)

L'estratto di mappa catastale risulta conforme allo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo

-Confini:

Lotto 1: strada vicinale delle Corti, [redacted]
[redacted] salvo se altri.

Lotto 2: strada vicinale delle Corti, [redacted]
[redacted] salvo se altri.

-Atto di pignoramento R.G. 319/2012:

L'atto di pignoramento è stato depositato presso il Tribunale di Firenze in data 20/04/2012 a favore del [redacted] rappresentata e difesa dagli

Avv.ti [redacted] contro il [redacted]

Il pignoramento grava per la quota di 2/9 (due noni), correttamente intestati all'esecutato, dell'intera proprietà dei terreni sottoelencati:

- Terreno ad uliveto posto in Greve in Chianti (FI) località Casole , rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti al Foglio 132, Particella 74.

2) DESCRIZIONE DEI BENI :

Si precisa che da qui in avanti il sottoscritto tratterà solo i terreni citati nell'atto di pignoramento tralasciando il fondo posto a [REDACTED] poiché, come già menzionato precedentemente, non è più di proprietà del debitore dal 2004.

I beni oggetto di pignoramento sono quattro particelle catastali costituite da due terreni con destinazione uliveto, descritti all'interno del lotto 1, e da altri due, uno a vigneto e una a bosco ceduo, che invece sono raggruppate nel lotto 2.

I terreni sono all'interno della zona del Chianti Classico e si trovano a circa 50 Km da Firenze in una zona denominata Petriolo fra Greve in Chianti e Lamole.

Le suddette aree si possono raggiungere, una volta oltrepassata Greve in Chianti, rimanendo sulla SR 222 in direzione Panzano in Chianti svoltando a sinistra in direzione Lamole, una volta superato Castellinuzza e prima di arrivare al nucleo urbano di Lamole in località Petriolo imboccare una strada sterrata che porta ad un piccolo agglomerato di case di origine contadina.

Tutte le particelle sono raggiungibili attraverso questa strada sterrata denominata strada vicinale delle Corti, a monte del primo tratto si trovano le particelle 11(vigneto) e 12 (bosco ceduo) del foglio 143

mentre per raggiungere le particelle 74 (uliveto) e 155 (uliveto) del foglio 132 dobbiamo oltrepassare il piccolo agglomerato di case e proseguire verso valle dove la strada diventa percorribile solo da mezzi agricoli e si sviluppa in direzione est-ovest.

-Lotto 1

Foglio 132 Part. 74 (Uliveto) e 155 (Uliveto):

La particella 74 si sviluppa a nord lungo la strada vicinale e per quasi tutta la sua estensione risulta essere sostanzialmente pianeggiante e solo nell'ultima parte decliva verso nord; è delimitata dalla strada vicinale stessa, da un muro di contenimento sul lato della particella 75 e da filari di ulivi o rovi lungo i confini con le particelle 73, 76 e 189.

Dai rilevamenti effettuati, dalla sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa e dal materiale fornitomi da Artea e Uniagri si può affermare che la superficie risultante dalla visura pari a 30 are e 40 centiare è corretta.

Sul terreno sono presenti 61 piante di ulivo per la produzione dell'olio di oliva e le condizioni generali di conservazione sono da ritenersi buone.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

La particella 155 si sviluppa invece dall'altra parte della strada in direzione sud con un andamento

pianeggiante per circa 80 m per poi, quando il disegno della particella si allarga, scendere verso la strada vicinale delle Corti.

I confini sono definiti da un muretto a secco nei confronti delle particelle 154,194 e 152 e da differenze di quota, filari di ulivi o dalla strada vicinale stessa nei confronti delle altre particelle. Anche in questo caso, i rilevamenti effettuati, la sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa e il materiale fornitomi da Artea e Uniagri confermano la superficie risultante dalla visura pari a 47 are e 60 centiare.

Il terreno presenta 104 piante di ulivo per la produzione dell'olio di oliva e le condizioni generali di conservazione sono da ritenersi buone.

In conclusione il lotto 1 complessivamente è costituito da due particelle a uliveto con una superficie totale di 7800 mq ed un impianto ad ulivi con 165 piante di ulivo.

-Lotto 2

Foglio 143 Part. 11 (Vigneto) e 12 (Bosco Ceduo):

Le particelle 11 e 12 del foglio 143 si sviluppano a monte del primo tratto di strada sterrata denominata strada vicinale delle Corti.

La particella 11 presenta un primo tratto di accesso a forte inclinazione, oltrepassato il quale si raggiunge una parte più pianeggiante posizionata circa al centro della particella da qui si raggiunge, andando verso monte, una serie di filari di vigna mentre a valle e fino al raggiungimento del fosso di confine con la particella 15 il terreno si presenta incolto.

Per la superficie di circa 1.500 mq di terreno è installato un impianto a vitigno costituito da sette filari di viti per la produzione del chianti classico d.o.c. per un totale di circa 400 viti ad alberello.

La delimitazione del terreno avviene a nord e a sud da un fosso a est dal bosco e a ovest dalla strada vicinale.

Si fa presente che la coltura di proprietà si estende in continuità anche sulla particella 13 con ulteriori 2040 mq a vigneto, ma quest'ultima non è stata oggetto di pignoramento.

Dai rilevamenti effettuati, dalla sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa e dal materiale fornitomi da Artea e Uniagri si conferma la superficie risultante dalla visura ovvero pari a 68 are e 70 centiare.

Il terreno con l'impianto a vitigno si presenta in condizioni discrete mentre la parte incolta è in uno stato di maggiore abbandono, si presenta per larga parte di difficile accesso e di difficile coltivazione soprattutto sulle zone di confine verso valle dove la presenza di due fossi e della strada vicinale rendono l'andamento del terreno molto inclinato.

La particella 12 è una striscia di terreno a bosco ceduo incastrata fra il vitigno della particella 11 e il

fosso in forte pendenza, di difficile accesso e penetrazione.

In conclusione il lotto 2 complessivamente è costituito da due particelle, una a vigneto e una a bosco ceduo, con superficie rispettivamente di 6870 mq (circa 1500 mq con impianto a vitigno costituito da 400 viti ad alberello) e di 660 mq.

3) STATO DI POSSESSO:

-Lotto 1 e Lotto 2

Da quanto emerso durante il sopralluogo e dalle ricerche effettuate dal sottoscritto i terreni oggetto di pignoramento risultano gravati dalla presenza di società di tipo semplice denominata [REDACTED] con attività di tipo agricola finalizzata alla coltivazione vitivinicola ed olivicola.

La suddetta società si è costituita il 17/02/2003 fino al 31/12/2023, registrata alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Firenze in data 01/04/2003 con P.I. e C.F. [REDACTED] composta dal [REDACTED] stesso e dai suoi familiari con le seguenti modalità:

- [REDACTED] con la percentuale del 25% societario e la quota di 1/3 (un terzo) di proprietà dei terreni.
- [REDACTED] con la percentuale del 25% societario e la quota di 2/9 (due noni) di proprietà dei terreni.
- [REDACTED] con la percentuale del 25% societario e la quota di 2/9 (due noni) di proprietà dei terreni.
- [REDACTED] con la percentuale del 25% societario e la quota di 2/9 (due noni) di proprietà dei terreni.

Benché l'atto costitutivo della società non faccia riferimento all'utilizzo dei terreni oggetto di stima da parte dell'azienda agricola Poggio all'Olmo, ma vista la composizione e la sede della società, si può ragionevolmente pensare che in realtà sia così.

La società risulta iscritta ad Artea (Agenzia Regionale Toscana Erogazioni Agricoltura) e all'Uni.agri le quali hanno dati relativi alla produzione fino al 2007.

4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte non risultano sussistere vincoli od oneri

gravanti sui terreni.

5) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI

ALL'ACQUIRENTE:

Sulla base della documentazione in atti e dei successivi accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, si elencano i gravami a nome dell'esecutato, presenti sugli immobili oggetto di pignoramento:

ISCRIZIONI CONTRO:

Presentazione n. 47 del 11/04/2012, registro generale n. 11367 e registro particolare n. 1563, atto giudiziario del 04/10/2011, repertorio n. 11755, codice fiscale [REDACTED] decreto ingiuntivo: Capitale: € 22.144,19, per un totale di € 40.000,00

Unità negoziale n.1:

- Terreno a Greve in Chianti ad Uliveto Foglio 132, Particella 74, Consistenza: Are 30, Centiare 40
- Terreno a Greve in Chianti ad Uliveto Foglio 132, Particella 155, Consistenza: Are 47, Centiare 60

Unità negoziale n.2:

- Terreno a Greve in Chianti a Vigneto Foglio 143, Particella 11, Consistenza: Are 68, Centiare 70
- Terreno a Greve in Chianti a Bosco Ceduo Foglio 143, Particella 12, Consistenza: Are 06, Centiare 60,

Unità negoziale n.3:

- [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di :

Unità negoziale n.1: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.2: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.3: [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] per la quota

di:

Unità negoziale n.1: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.2: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.3: [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO:

Presentazione n. 67 del 07/05/2012, registro generale n. 13867 e registro particolare n. 10030, atto giudiziario del 23/04/2012, repertorio n. 4422, codice fiscale [REDACTED] verbale di pignoramento immobili:

Unità negoziale n.1:

- Terreno a Greve in Chianti ad Uliveto Foglio 132, Particella 74, Consistenza: Are 30, Centiare 40
- Terreno a Greve in Chianti ad Uliveto Foglio 132, Particella 155, Consistenza: Are 47, Centiare 60

Unità negoziale n.2:

- Terreno a Greve in Chianti a Vigneto Foglio 143, Particella 11, Consistenza: Are 68, Centiare 70
- Terreno a Greve in Chianti a Bosco Ceduo Foglio 143, Particella 12, Consistenza: Are 06, Centiare 60,

Unità negoziale n.3:

- [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di :

Unità negoziale n.1: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.2: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.3: [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] per la quota di:

Unità negoziale n.1: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.2: per la quota di 2/9 (due noni)

Unità negoziale n.3: [REDACTED]

6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

I terreni, come ho avuto modo di evidenziare precedentemente, risultano conformi all'estratto di mappa catastale e alle visure in atti dalle quali si evince che le particelle 74 e 155 del foglio 132 e la 11 del foglio 143 nel 2007 sono passate da seminativo a uliveto le prime due e a vigneto la terza. A seguito del sopralluogo non sono emersi manufatti abusivi sui terreni oggetto della presente perizia e il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio gestione del territorio del Comune di Greve in Chianti allegato alla presente.

7) VALORE DEGLI IMMOBILI:

Con riferimento ad accurate indagini eseguite sul mercato immobiliare locale, sia presso agenzie immobiliari che presso professionisti operanti nel settore, riscontrate attraverso i valori prodotti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall' Agenzia del Territorio; in considerazione della ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione riscontrato nonché tenuto conto dell'attuale periodo di crisi economica che sta notevolmente frenando il mercato immobiliare, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto per comparazione, è di:

-l'uliveto in base alle condizioni può valere dai 20.000 (ventimila,00) ai 30.000 (trentamila,00) €/Ha nel caso specifico si applica un valore pari a **€/Ha 25.000 (venticinquemila,00)**

-Il vigneto in zona D.O.C. come in questo caso, in base alle condizioni e alla data di impianto può valere anche fino a €/Ha 60.000 (sessantamila,00). Nel caso specifico, viste le condizioni, la data d'impianto e la superficie a vitigno si applica il valore di **€/Ha40.000 (quarantamila,00)** per la superficie con impianto a vitigno e di **€/Ha20.000 (ventimila,00)** per la superficie residua che benché con destinazione di vitigno non ha un impianto per la produzione del vino.

-Il bosco ceduo in base alle condizioni può valere dai 1.000 (mille,00) ai 3.000 (tremila,00)) €/Ha, in questo caso viste le condizioni, la posizione, l'estensione ridotta e l'andamento piuttosto verticale si applica un valore forfetario per tutti i 660 mq di **€ 800 totali.**

-Lotto 1

Foglio 132 Part. 74 (Uliveto) e 155 (Uliveto):

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

- Uliveto: F.132, Part. 74, Consistenza: Are 30, Centiare 40 ovvero 3040 mq (0,304 Ha)
0,304 Ha x 25.000 €/Ha = € 7.600 (settemilaseicento,00)
- Uliveto F. 132, Part. 155 , Consistenza: Are 47, Centiare 60 ovvero 4760 mq (0,475 Ha)
0,475 Ha x 25.000 €/Ha =€ 11.875 (undicimilaottocentosestantacinque,00)

Il totale per le suddette particelle è pari a € 19475 (diciannovemilaquattrocentosestantacinque,00)

per un totale di mq 7800 di terreno a uliveto

Detto valore viene abbattuto della quota del 15% in modo da tenere conto della presenza dell'azienda [REDACTED] azienda a conduzione familiare di cui fa parte lo stesso esecutato come meglio specificato nel paragrafo 3.

Perciò:

$$19.475 \text{ €} \times 15\% = \text{€} 2.921,25$$

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato

$$19.475 \text{ €} - 2.921,25 \text{ €} = \text{€} 16.553,75$$

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari a **€ 16.500 (sedicimilacinquecento/00)**;

-Valore a base d'asta dell'immobile della piena proprietà:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 14.850,00

(quattordicimilaottococinquanta/00), ciò premesso, si propone quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad **€ 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00)**.

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della quota di proprietà pari a un 2/9 (due noni):

$$16.500 \text{ €} \times 2/9 = \text{€} 3.666,66 \text{ arrotondato a } \text{€} \mathbf{3.700}$$

-Valore a base d'asta dell'immobile della quota di proprietà pari a un 2/9 (due noni):

$$14.500 \text{ €} \times 2/9 = \text{€} 3.222,22 \text{ arrotondato a } \text{€} \mathbf{3.200}$$

-Lotto 2

Foglio 143 Part. 11 (Vigneto) e 12 (Bosco ceduo):

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della piena proprietà:

- Vigneto: F.143, Part. 11, Consistenza: Are 68, Centiare 70 ovvero 6870 mq (0,687 Ha).
Ai fini della stima il terreno sono stati assegnati due valori distinti di stima ovvero per i 1.500 mq (0,15 Ha) con l'impianto a vitigno 40.000 €/Ha mentre per i restanti 5370 mq (0,537 Ha) 20.000 €/Ha in modo da ottenere:
1.500 mq (0,15 Ha) x 40.000 €/Ha = € 6.000 (seimila,00)
5.370 mq (0,537 Ha) x 20.000 €/Ha = € 10.740 (dieimila settecentoquaranta,00)
- Bosco ceduo F. 143, Part. 12, Consistenza: Are 06, Centiare 60 ovvero 660 mq (0,066 Ha)

a forfait gli viene attribuito un valore di € 800 (ottocento) per tutta la particella

Il totale per le suddette particelle è pari a € 17.540 (diciassettemilacinquecentoquaranta,00) per un totale di mq 6870 di terreno a vigneto e 660 mq a bosco ceduo

Detto valore viene abbattuto della quota del 15% in modo da tenere conto della presenza dell'azienda [REDACTED] azienda a conduzione familiare di cui fa parte lo stesso esecutato come meglio specificato nel paragrafo 3.

Perciò:

$$17.540 \text{ €} \times 15\% = \text{€} 2.631$$

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato

$$17.540 \text{ €} - 2.631 \text{ €} = \text{€} 14.909$$

Sulla base di quanto sopra esposto, deriva che il più probabile valore di mercato che l'intero bene potrebbe avere all'attualità in una normale trattativa è pari a **€ 15.000 (quindicimila/00);**

-Valore a base d'asta dell'immobile della piena proprietà:

Per quanto concerne il prezzo a base d'asta, si ritiene di dover applicare una diminuzione complessiva dell'ordine del 10% sul valore di mercato sopra descritto, in modo da tener conto della diversa incidenza delle spese rispetto ad una normale compravendita, dei tempi previsti per i pagamenti, del presumibile andamento nella battitura d'asta, della difficoltà di visita del bene e dei tempi ed oneri per l'eventuale liberazione dell'immobile.

Si calcola quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00), ciò premesso, si propone quale prezzo a base d'asta l'importo pari ad **€ 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00).**

-Valore in regime di libero mercato dell'immobile della quota di proprietà pari a un 2/9 (due noni):

$$15.000 \text{ €} \times 2/9 = \text{€} 3.333,33 \text{ arrotondato a } \text{€} 3.300$$

-Valore a base d'asta dell'immobile della quota di proprietà pari a un 2/9 (due noni):

$$13.500 \text{ €} \times 2/9 = \text{€} 3.000$$

8) INDICAZIONE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA/E DI BENE INDIVISO:

-Lotto 1

Foglio 132 Part. 74 (Uliveto) e 155 (Uliveto):

Il valore totale dei terreni pignorati è pari a € 16.500 (sedecimimila/00) per cui la rispettiva quota di 2/9 (due noni) in regime di libero mercato, corrisponde a € 3.700 (tremilasettecento/00); riferendosi invece al valore a base d'asta per la quota di 2/9 (due noni) avremo € 3.200 (tremiladuecento/00);

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

-Lotto 2

Foglio 143 Part. 11 (Vigneto) e 12 (Bosco ceduo):

Il valore totale dei terreni pignorati è pari a € 15.000 (quindicimila/00) per cui la rispettiva quota di 2/9 (due noni) in regime di libero mercato, corrisponde a € 3.300 (tremilatrecento/00); riferendosi invece al valore a base d'asta per la quota di 2/9 (due noni) avremo € 3.000 (tremila/00);

Il compendio pignorato, tenuto conto del numero delle quote, non può essere diviso in natura.

9) REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA:

Ai sensi delle normative vigenti, essendo i terreni di proprietà di soggetto privato, non sono soggetti ad aliquota I.V.A.. Pertanto, l'acquirente sarà soggetto all'imposta di registro ed alle imposte ipotecaria e catastale.

10) ATTESTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Non avendo potuto stimare il fondo a destinazione commerciale identificato come lotto 3, per errato pignoramento l'oggetto della stima si è ridotto a quattro appezzamenti di terreno che non necessitano dell'A.P.E.

11) RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI:

-Lotto 1

Quota di proprietà di 2/9 (due noni):

Terreno a uliveto posto nel comune di Greve in Chianti nella zona del chianti d.o.c. a circa 50 Km da Firenze in una zona denominata Petriolo fra Greve in Chianti e Lamole.

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti come segue:

-Foglio 132, Particella 74, Qualità Uliveto, Classe 3, Are 30, Centiare 40, Reddito Domenicale 5,50 euro, Reddito Agrario 4,71 euro.

-Foglio 132, Particella 155, Qualità Uliveto, Classe 3, Are 47, Centiare 60, Reddito Domenicale 8,60 euro, Reddito Agrario 7,38 euro

I suddetti terreni oggetto di pignoramento risultano gravati dalla presenza di società di tipo semplice denominata [REDACTED] con attività di tipo agricola finalizzata alla coltivazione vitivinicola ed olivicola.

Valore a base d'asta € 3.200 (tremiladuecento/00);

-Lotto 2

Quota di proprietà di 2/9 (due noni):

Terreno a vigneto e bosco ceduo posto nel comune di Greve in Chianti nella zona del chianti d.o.c. a circa 50 Km da Firenze in una zona denominata Petriolo fra Greve in Chianti e Lamole.

All' Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, gli immobili risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti come segue:

-Foglio 143, Particella 11, Qualità Vigneto, Classe 3, Are 68, Centiare 70, Reddito Domenicale 35,48 euro, Reddito Agrario 28,38 euro-

-Foglio 143, Particella 12, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Are 06, Centiare 60, Reddito Domenicale 0,10 euro, Reddito Agrario 0,10 euro,

I suddetti terreni oggetto di pignoramento risultano gravati dalla presenza di società di tipo semplice denominata [REDACTED] con attività di tipo agricola finalizzata alla coltivazione vitivinicola ed olivicola.

Valore a base d'asta € 3.000 (tremila/00);

Confidando di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per ogni ulteriore approfondimento che sia ritenuto necessario.

Firenze, lì 20 aprile 2014

Il consulente tecnico
Arch. Alessio Rullani

Allegati :

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale Lotto 1 terreni a uliveto
- Documentazione catastale Lotto 2 terreni a vigneto e bosco ceduo
- Documentazione catastale Lotto 3 [REDACTED]
- Sovrapposizione estratto di mappa foto aeree
- Certificato di destinazione urbanistica terreni
- Copia di atto di successione per Lotto 1 e 2 (terreni)
- Copia di atto di compravendita per Lotto 3 [REDACTED]
- Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico e registri particolari
- Avvisi di inizio operazioni peritali
- Elaborato peritale epurato
- Atto costitutivo di società semplice [REDACTED]