

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa LUCIA SCHIARETTI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G. 460/2013

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

RIUNITA CON LA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 82-2014

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

INCARICO:

Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata, prestava giuramento di rito il 10/10/2014. Il Giudice, nel formulare il quesito sotto descritto, indicava

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



termine per il deposito della relazione almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita indicata per il **06/10/2015**.

QUESITO:

Il Giudice pone all'esperto il seguente **quesito**:

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: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi 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;
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, 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;
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. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;
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.;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- 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), 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 proprietà;
 8. 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
 9. 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);
 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;
 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;
 10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);
 11. 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.;
 12. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:
 - una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**
 - fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

13. effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 45 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.

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

14. **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 45 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**;

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'immobile¹.

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

E) **dispone** acconto a titolo di fondo spese di €500,00, da porsi a provvisorio carico del creditore procedente;

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

G) **Dispone**, altresì, che l'esperto sia presente sempre all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per decidere in ordine alla vendita per fornire chiarimenti che il Giudice dovesse ritenere necessari.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PREMESSO

-che nel corso dell'incarico di stima dei beni di cui alla procedura RG 460-2013 emergeva ulteriore procedura esecutiva ex R.G. 82/2014 relativa a pignoramento immobiliare del 23/01/2014, e, che la stessa, veniva riunita alla procedura R.G. 460/2013 per la quale era stato incaricato il sottoscritto CTU per la stima dei beni;

-che da esame del suddetto ulteriore pignoramento il sottoscritto CTU rilevava delle incongruenze in ordine alla proprietà dei beni pignorati che risultavano di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxx, fratello dell'esecutato, estraneo ai crediti di cui alle procedure esecutive istituite;

-che pertanto il sottoscritto formulava apposita istanza al G.E. atta a chiarire tali incongruenze peraltro già esternate alla _____, tramite lo studio legale xxxxxxxxxxxx;

-che il G.E. in risposta alla istanza formulata in data 12-05-2015 inviava comunicazione al sottoscritto in data 20-05-2015 che recitava come segue:

"...la stima deve riguardare solo i beni dell'esecutato. Per gli altri beni il CTU dichiarerà che sono di soggetto terzo e non li stimerà ma li indicherà espressamente in una lista "

-per quanto occorrer possa il CTU ritiene di fare un breve riepilogo dei passaggi storici della proprietà in ordine ai beni in Greve in Chianti, Loc. San Martino, Via San Martino in Cecione n. 16 caduti nella procedura esecutiva a carico del Sig. xxxxxxxxxxxx:

- In origine i beni erano di proprietà della signora xxxxxxxxx madre dei sig.ri xxxxxxxxxxxx. La stessa era nata a _____ ed è deceduta in Firenze in data _____ (vedi denunce di successione allegato 1-2-3);
- La signora xxxxxxxxxxxx lasciava testamento pubblico

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



redatto presso il Notaio Cantucci Elena in data 11/06/1999 alla presenza di testimoni. Lo stesso veniva reso noto il 25/05/2010 (data indicata come "pubblicazione" nella dich. di successione n. 262/9990 del 17/02/2012) in quanto pare che gli stessi eredi non ne fossero venuti a conoscenza prima. Si precisa che il testamento non è stato trascritto (vedi allegato 3 denuncia di successione);

- Ciò giustifica il fatto che in atti si trovano n. 2 dichiarazioni di successione rispettivamente trascritte in data 04/07/2008 e 24/11/2008 (prima della notizia dell'esistenza del testamento pubblico) ed una ulteriore dichiarazione di successione a rettifica delle precedenti, che teneva conto delle disposizioni testamentarie, trascritta in data 29/10/2012. Va notato che, con quest'ultimo passaggio, le quote degli eredi cambiano sostanzialmente rispetto a quanto fatto in precedenza dove gli eredi avevano seguito la strada dell'eredità devoluta per legge (vedi allegato 4 visure catastali);
- il credito della xxxxxxxxxxxxxxxx è sancito da iscrizione di ipoteca giudiziale recante data 25/09/2012 (vedi certificazione ipocatastale in atti) e riporta i beni in quote del tutto diverse da quelle indicate nel testamento perché fa riferimento alla situazione di cui alle n.2 dichiarazioni di successione del 2008;
- Infine il pignoramento del 23/01/2014 è stato redatto seguendo l'elenco dei beni della suddetta ipoteca del 25/09/2012 con le quote degli eredi devolute secondo legge (vedi allegato 5 pignoramento).
- in atti catastali i beni pignorati sono identificati secondo le disposizioni testamentarie per quanto riconducibile alle descrizioni catastali contenute nel testamento (vedi

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



allegato 4 visure catastali).

ciò premesso

in ottemperanza alle disposizioni di cui al quesito posto dal G.E., ed in relazione a quanto dallo stesso indicato nella risposta all'istanza di cui alle problematiche già indicate, il sottoscritto CTU procede alla stima dei beni caduti nelle due procedure ora riunite nella RG. 460-2013 tenendo in considerazione solo quelli risultanti di prop. dell'esecutato come stabilito dal G.E. e precisamente:

OGGETTO:

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA' sul seguente bene:

-LOTTO 1: immobile uso residenziale e accessori posto in Comune di Greve in Chianti (FI), Loc. San Martino, Via San Martino in Cecione n.c. 16, costituito da una fabbricato su due piani fuori terra oltre quota parte di resede a comune sul quale insiste una piccola piscina;

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELL'USUFRUTTO sul seguente bene:

-LOTTO 2: porzione immobiliare adibita a deposito e cantina posto al piano seminterrato di fabbricato limitrofo.

Valutazione della QUOTA DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA' sui seguenti beni:

-LOTTO 3: terreni agricoli a varia coltura della superficie catastale complessiva di mq. 60.024,00.

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



RELAZIONE PERITALE

Premesso:

-che in data 10/03/2015, dopo aver inviato i necessari avvisi tramite posta raccomandata, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile in esame.
-che in tale occasione ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

- A) - DESCRIZIONE DEI BENI**
- B) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE**
- C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'**
- D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**
- E) - ELENCAZIONE GRAVAMI**
- F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**
- G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI**
- H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'**
- I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI**
- L) - STIMA: 1) Valore di mercato
 2) Prezzo a base d'asta**
- M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**
- N) - RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI**

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 1



A) - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato indipendente con destinazione d'uso rurale disposto ai piani terreno e primo ed ubicato in Comune di Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino, Via San Martino in Cecione n. 16. Il fabbricato, di antica costruzione è ubicato in zona rurale-collinare panoramica, facente parte di un più ampio complesso immobiliare costituente un borgo isolato in origine destinato a convento. Per quanto è stato possibile verificare l'immobile non ha beneficiato di interventi di ristrutturazione di entità rilevante; la struttura originaria è sicuramente antecedente il primo settembre 1967.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura mista a pietra per le parti verticali e con solai in legno, le murature perimetrali e le tamponature interne sono in muratura di laterizio e pietra. La copertura è del tipo a falde inclinate con struttura lignea e manto in tegole di laterizio.

Il tetto è dotato di grondaia con calate delle acque meteoriche che corrono esterne in facciata. Le facciate si trovano in normali condizioni di manutenzione e sono in pietra a faccia vista (vedi foto da 1 a 4).

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato indipendente con destinazione d'uso rurale disposto ai piani terreno e primo ed ubicato in Comune di Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino, Via San Martino in Cecione n. 16.

Attualmente l'immobile è usufruito come civile abitazione dall'esecutato e non sono stati rilevati nel corso del sopralluogo elementi relativi allo svolgimento dell'attività agricola secondo gli attuali requisiti di legge.

L'accesso diretto alla unità avviene dal civico 16 suddetto attraversando uno stradello privato che conduce ad un resede a comune circostante l'immobile dotato di recinzione sul lato strada.

Allo stato attuale l'immobile è così composto:

-al piano terreno da cinque vani di cui due adibiti a cucina, disimpegni, due bagni, loggiato con annesso barbecue, ripostiglio sottoscala e centrale termica entrambi con accesso dall'esterno;

-al piano primo, collegato da scala interna in legno al piano terreno ma avente anche accesso indipendente da scala esterna in muratura, da cinque vani oltre cucinotto, bagno e loggiato chiuso a veranda.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

-quota parte di un resede a comune in parte adibito a giardino con piscina soprastante e con terrazzamenti verso valle e in parte lastricato sul fronte principale di accesso all'immobile e su quello tergale in corrispondenza del loggiato;

-quota proporzionale delle parti comuni con particolare riferimento agli atti di provenienza.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA CTU Esecuzione Immobiliare R.G. 460/2013 Immobile in Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino, Via S. Martino in Cecione n. 16 - P.T-1				
LOTTO 1 - Appartamento piano terreno e primo oltre resede				
1	Soggiorno	lung. 7.21	larg. x 4.55 =	32.81
				32.81

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



2	Cucina	4.35	x	3.40	=	14.79
						14.79
3	Tinello	4.36	x	3.47	=	15.13
						15.13
4	Camera	4.55	x	3.56	=	16.20
						16.20
5	Camera	3.58	x	2.96	=	10.60
						10.60
6	Bagno con antibagno	1.50	x	1.37	=	2.06
		2.10	x	1.46	=	3.07
						5.12
7	Cucinotto	4.52	x	3.20	=	14.46
						14.46
8	Disimpegno	2.40	x	1.42	=	3.41
						3.41
9	Bagno	1.96	x	1.50	=	2.94
						2.94
10	Loggia	4.00	x	1.40	=	5.60
						5.60
11	Porticato con barbecue	2.00	x	1.40	=	2.80
		1.60	x	1.30	=	2.08
		3.40	x	1.00	=	3.40
						8.28
12	Ripostiglio sottoscala	2.30	x	1.00	=	2.30
						2.30
13	Centrale termica	2.15	x	1.42	=	3.05
						3.05
14	Soggiorno	7.25	x	4.60	=	33.35
						33.35
15	Camera	4.55	x	3.56	=	16.20

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



						16.20
16	Camera	4.55	x	3.61	=	16.43
						16.43
17	Tinello e loggiato chiuso	4.38	x	3.43	=	15.02
		3.67	x	1.43	=	5.25
						20.27
18	Camera	3.40	x	2.52	=	8.57
		0.49	x	0.49	=	0.24
						8.81
19	Cucina	3.42	x	1.75	=	5.99
		-0.49	x	0.49	=	-0.24
						5.74
20	Bagno	2.15	x	1.01	=	2.17
		2.79	x	1.43	=	3.99
						6.16
	Superficie appartamento			mq		222.41
	Superficie Loggia			mq		5.60
	Superficie Porticato con barbecue			mq		8.28
	Superficie Ripostiglio sottoscala			mq		2.30
	Superficie Centrale termica			mq		3.05

LOTTO 1						
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA						
	Superficie appartamento	222.41	x	1.10	=	244.65
	Superficie Loggia	5.60	x	0.20	=	1.12
	Superficie Porticato con barbecue	8.28	x	0.20	=	1.66
	Superficie Ripostiglio sottoscala	2.30	x	0.25	=	0.58
	Superficie Centrale termica	3.05	x	0.25	=	0.76
	Superficie Totale Commerciale Lorda Ragguagliata			mq		248.77

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione generale per quanto riferibile ad un immobile di vecchia costruzione connotato da ambienti rustici tipici dei fabbricati isolati della campagna toscana.

I pavimenti sono in cotto nei vani principali e nei bagni. I soffitti presentano l'orditura lignea del solaio a vista in tutti i piani tranne che per una zona al piano primo che presenta un controsoffitto intonacato e tinteggiato. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica sulle pareti e sono dotati della dotazione di servizi minima necessaria.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno dotate di portelloni in legno esterni, le porte interne sono in legno, il portone di entrata è in legno non blindato. L'impianto di riscaldamento è costituito da una centrale termica a gasolio posta nel locale tecnico esterno con cisterna interrata da 20.000 litri nel resede e termoconvettori nei locali principali e nei bagni. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia da adeguare secondo i disposti delle vigenti normative. L'impianto idrico è approvvigionato tramite pozzo a comune con altra proprietà.

Non si sono reperite e sono quindi assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto degli impianti presenti, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi non è possibile stabilire se l'immobile sia rispondente alle vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

Confini fabbricato: resede a comune su più lati, salvo se altri.

B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) l'immobile sopra descritto è correttamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

-Abitazione P.T-1. nel **foglio di mappa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piano terreno e primo, zona censuaria U, categoria A/7, classe 4, vani catastali 14,0 e rendita catastale € 1.265,32.=.**

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non è corrispondente allo stato dei luoghi visionato in quanto l'unità immobiliare presenta difformità in particolare al piano primo per l'ampliamento della zona pranzo tramite la chiusura della terrazza in

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'



D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni (procedura esecutiva n. 460/2013) e le loro identificazioni catastali sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

In merito a questo punto, occorre chiarire che la presente procedura riunifica anche la **n. 82/2014** gravante su altri beni pignorati in un momento successivo ossia:

-beni in Comune di Greve in Chianti così distinti:

-foglio di mappa 147 particella 59

1. sub. 1 categoria A/2 - abitazione al P.T.
2. sub. 2 categoria A/2 - abitazione al P.T.
3. sub. 5 categoria C/2 - magazzino al P.S1
4. -foglio di mappa 147 particella 30 – terreno agricolo
5. -foglio di mappa 147 particella 43 – terreno agricolo
6. -foglio di mappa 147 particella 67 – terreno agricolo
7. -foglio di mappa 147 particella 68 – terreno agricolo
8. -foglio di mappa 147 particella 69 – terreno agricolo
9. -foglio di mappa 147 particella 76 – terreno agricolo
- 10.-foglio di mappa 147 particella 113 – terreno agricolo
- 11.-foglio di mappa 147 particella 114 – terreno agricolo
- 12.-foglio di mappa 147 particella 116 – terreno agricolo

Della lista che precede (espressamente richiesta dal Giudice Dott. ssa Schiaretti in risposta a istanza del 12/05/2015) l'unico bene di proprietà dell'esecutato è quello al punto 5 evidenziato in rosso e già presente in quelli pignorati con la procedura n. 460/2013 mentre gli altri beni sono attualmente intestati al Sig. soggetto non esecutato.

E) –ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Da quanto riportato nella certificazione ipotecaria e catastale presente in atti ed in relazione all'aggiornamento eseguito dal sottoscritto CTU tramite visura ipotecaria in data 23-06-2015 sul cespite in oggetto risultano le seguenti formalità:

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-TRASCRIZIONI CONTRO:

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 6696
Registro Generale 9104

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2032/2013 del
28/02/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3138 del 30/10/2013 (CANCELLAZIONE)

. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 16376
Registro Generale 22635- Nota a favore

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8586/2013 del
24/06/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCANDICCI(FI), GREVE IN CHIANTI(FI)

. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2014 - Registro Particolare 6064
Registro Generale 7917-Nota a favore

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FIRENZE Repertorio 46/2014 del
23/01/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GREVE IN CHIANTI(FI)

-ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2014 - Registro Particolare 1631
Registro Generale 11754 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1425/2010
del 05/02/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in SCANDICCI(FI), GREVE IN CHIANTI(FI)

ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2012 - Registro Particolare 4156
Registro Generale 27771 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio
5441/2012 del 24/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di
Firenze in data 24/09/2012 a favore xxxxxxxxxxxxxx per complessivi €
45.000,00

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Immobili siti in FIRENZE(FI), GREVE IN CHIANTI(FI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4513 del 20/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 4513 del 20/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

-annotazione n. 4.513 del 20/11/2012 – restrizione dei beni (i beni oggetto di restrizione sono in Comune di Firenze). Permane l'ipoteca sui beni in Greve in Chianti (FI).

ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2011 - Registro Particolare 3351
Registro Generale 17453

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2488/2011 del 04/05/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 04/05/2011 a favore xxxxxxxxxxxxxxxx per complessivi € 80.000,00.

Immobili siti in SCANDICCI(FI), FIRENZE(FI), GREVE IN CHIANTI(FI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2377 del 07/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 2377 del 07/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 2377 del 07/08/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

-annotazione n. 2.377 del 07/08/2013 – restrizione dei beni (i beni oggetto di restrizione sono in Comune di Firenze e Scandicci). Permane l'ipoteca sui beni in Greve in Chianti (FI).

PENDENZE CONDOMINIALI:

Il fabbricato non è gestito da un Amministratore e pertanto non è possibile stabilire eventuali spese condominiali.

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Il complesso immobiliare ed i suoi accessori sono stati costruiti in epoca antecedente il primo settembre 1967. L'immobile risulta ubicato in zona urbanistica indicata dalla categoria S2 (tav. 2 R.U. San Leonardo indicato con A 157) che distingue immobili di pregio architettonico e che quindi hanno una maggior tutela negli interventi edilizi, tanto che, sull'immobile sono previsti solo interventi di manutenzione ordinaria e restauro. Pur precisando che l'immobile non è sottoposto a vincolo paesaggistico diretto, qualsiasi intervento che riguardi gli aspetti esteriori e o esterni del complesso dovrà comunque essere sottoposto all'esame dell'ente preposto al vincolo che dovrà esprimere parere di congruità paesaggistica e ciò in virtù delle

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



caratteristiche di pregio cui è catalogato l'immobile (cat. S2) come da Regolamento Urbanistico.

Per la verifica della conformità allo stato dei luoghi è stata eseguita informativa presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Greve in Chianti (FI) da cui sono emerse, per il bene in esame, le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 244 del 04/11/1988 di cui al **Condono Edilizio n. 3.818 del 18/03/1986 Busta n. 403** relativa ad ampliamento di fabbricato rurale;

-D.I.A. edilizia n. 378 del 18/06/1996 prot. 11.873 relativa a modifiche interne a fabbricato rurale. E' stato effettuato deposito al Genio Civile prot. 63.107 del 21/06/1996;

-Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 93 del 17/02/1997 prot. 3.920 a cui ha fatto seguito **diniego** relativa a modifiche interne ed esterne;

-Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 14/01/2004 di cui al progetto Busta 116/2013 prot. 4.170 del 28/02/2003 relativa a "installazione di cancello e pavimentazione in cemento della strada vicinale denominata di Cecione, Pruneto e Pesa".

-domanda prot. n. 6035 del 19/03/2003, per declassamento di strada vicinale denominata di Cecione, Pruneto e Pesa.

OSSERVAZIONI – relative al solo Lotto 1

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati alle suddette pratiche. Da un confronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici reperiti ed allegati alle suddette pratiche, si evince che nel complesso l'immobile è sostanzialmente corrispondente a quanto denunciato con la presenza di alcune modifiche interne ed esterne realizzate in assenza di idoneo permesso abilitativo e consistenti in:

Piano terreno

-modifiche interne ed esterne consistenti nell'apertura di una piccola finestra nel bagno con accesso dalla camera, trasformazione del locale di sbratto in cucina e lievi modifiche alle tramezzature interne;

-realizzazione di manufatto ad uso barbecue in muratura a ridosso del porticato.

Piano Primo

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-chiusura con infissi della terrazza coperta al piano primo e contestuale demolizione della parete divisoria con il locale tinello;
-trasformazione del ripostiglio in cucinotto con modifica del muro divisorio ed apertura di piccola finestra, spostamento della porta di accesso alla camera adiacente.

Nel complesso tutte le opere indicate ad eccezione del barbecue e della chiusura della terrazza e demolizione della parete che la delimitava erano opere già segnalate nella pratica edilizia oggetto di diniego n. 93 del 17/02/1997 prot. 3.920 che sono quindi state realizzate nonostante il parere contrario dell'amministrazione comunale. A queste opere si aggiunge la considerazione sulla destinazione d'uso del fabbricato che attualmente risulta ancora rurale come si può evincere dai progetti allegati. Secondo la Legge Regionale vigente n. 65/2014 la destinazione d'uso rurale non può essere mantenuta in assenza di un'attività agricola svolta direttamente dal proprietario quindi, accertato il decadimento di tale condizione, deve essere fatto il passaggio a immobile residenziale con idoneo permesso edilizio e relativo pagamento degli oneri comunali.

Tutto quanto sopra elencato fa ritenere che le opere esaminate nel complesso non siano facilmente sanabili seppur a distanza di ormai molti anni dall'espressione del diniego. In ogni caso le difformità riscontrate dovranno essere regolarizzate oppure lo stato dei luoghi dovrà essere oggetto di ripristino secondo quanto stabilirà l'Amministrazione Comunale. Fermo restando nel caso specifico l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica per le opere esterne che subordina l'ammissibilità o meno della predetta sanatoria è subordinata alla presentazione di un progetto completo corredato dei calcoli delle superfici, dei rapporti aero-illuminanti, pertanto non risulta possibile stabilire a priori quale possa essere l'esito della pratica.

In ogni caso poiché l'immobile necessita di essere sanato e o rimesso in pristino pertanto dovrà essere decurtata una somma pari ad € 25.000,00 dal valore finale di mercato.

Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo quanto comunicato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Lucia Schiaretti in data 09/10/2014 non si rende più necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in esame.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Pertanto il sottoscritto ha omesso la sua redazione come richiesto dall'art. 11 del quesito.

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso all'esecutato.

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

La proprietà del fabbricato ad uso abitativo e dei terreni agricoli è posseduta per l'intero dall'esecutato, mentre per quanto attiene il deposito/cantina è suddivisa fra la quota dell'intero dell'usufrutto attribuita all'esecutato e la quota dell'intero della nuda proprietà attribuita al di Lui fratello. Pertanto non vi sono concrete e perseguibili possibilità di facile divisione degli immobili.

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L'unità immobiliare con i suoi accessori così come costituiti sono da considerarsi un unico lotto qui individuato come Lotto 1.

L) - STIMA

Premesso che:

- il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e che è stata pignorata la piena proprietà per l'intero dell'esecutato;
- l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato quindi ai fini della valutazione sarà considerato libero;
- che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili.

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi tra 2.600 E/mq. a 3.600 E/mq. (vedi allegato 5) con lievi differenze rispetto alla quotazione OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) che indica per la stessa zona (vedi

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



allegato 5) un valore massimo per fabbricati similari pari ad E/mq. 3.500,00 (da 2.100,00 min. a 3.500,00 max);

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole praticare nel caso specifico (trattasi di immobile con caratteristiche tali da rendere difficile la proposta commerciale) una riduzione pari al 10% del prezzo minimo riscontrabile nelle richieste di mercato che si attesta su Euro 2.600,00 al mq e quindi da considerare intorno ad E. 2.300,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

**-VALORE DI FABBRICATO RESIDENZIALE P. T.-1 - CONSIDERATO
LIBERO E DISPONIBILE:**

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione P.T-1	MQ	248,77	E. 2.300,00.=	572.171,00.=
arrotondabile a				

€ 570.000,00.= (diconsi Euro Cinquecentosettantamila/00)
--

<i>Il probabile valore di mercato dell'immobile nella quota dell'intero della piena proprietà considerandolo libero è pari a € 570.000,00.=</i>
--

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie commerciale lorda ragguagliata. Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Immobile libero:

Abitazione P.T-1

Valore piena proprietà € 570.000,00 - 0.15% = € 484.500,00.=

Detrazione per sanatoria/rimessa in pristino - € 25.000,00.=

TOTALE € 459.500,00.=

arrotondabile a

€ 460.000,00.=

(diconsi Euro Quattrocentosessantamila/00)

*Il prezzo a base d'asta dell'immobile **nella quota dell'intero della piena proprietà** considerandolo **libero** è pari a **€ 460.000,00.=.***

M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di una persona fisica la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 2



CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Trattasi di una porzione uso magazzino/cantina posta al piano seminterrato di un più ampio fabbricato indipendente costituito da due piani fuori terra e con destinazione d'uso civile abitazione per la restante porzione non soggetta ad esecuzione. Il bene è ubicato in Comune di Greve in Chianti (FI), Fraz. San Martino, Via San Martino in Cecione s.n.c.... Il fabbricato ha accesso da passo carrabile che diparte direttamente dallo stradello e conduce ad un resede che circonda la porzione in esame su due lati liberi.

I due ampi locali al piano seminterrato hanno un'altezza interna media pari a ml. 3,15. Allo stato attuale l'immobile è così composto:

-da due locali uso deposito/cantina oltre due piccoli ripostigli esterni.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

-resede esclusivo circostante i due lati liberi del piano seminterrato;

-quota proporzionale delle parti comuni con particolare riferimento agli atti di provenienza.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA CTU Esecuzione Immobiliare R.G. 460/2013 Immobile in Greve in Chianti (FI), Loc. San Martino, Via S. Martino in Cecione n. 16 - P.S1			
LOTTO 2 - Deposito/cantina piano seminterrato			
21 Deposito/cantina	9.10 x 8.80 =	80.08	
	4.60 x 1.80 =	8.28	
		88.36	
22 Resede deposito		75.00	
		75.00	
LOTTO 2			
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA			
Superficie deposito	88.36 x 1.10 =	97.20	
Superficie resede	75.00 x 0.10 =	7.50	
Superficie Totale Commerciale Lorda Raggiagliata	mq	104.70	

FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione generale per quanto riconducibile ad un immobile usufruito come locale cantina ed è attualmente composto da un solo vano privo di impianti e servizi igienici.

L'impianto elettrico è finalizzato alla sola illuminazione e presa corrente interna.

Non si sono reperite e sono quindi assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto degli impianti presenti, pertanto l'immobile è privo di detti attestati e quindi non è possibile stabilire se l'immobile sia rispondente alle vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



su più lati, strada vicinale,

B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Greve in Chianti (FI) l'immobile sopra descritto è correttamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

-Deposito P.S1. nel foglio di mappa xxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piano seminterrato, zona censuaria U, categoria C/2, classe 4, mq. 91,00 e rendita catastale € 202,09.=.

La planimetria catastale dell'immobile depositata in data **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionato.

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

- [illegible]

Si veda quanto già riportato per il lotto n. 1.

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione notarile depositata in atti.

D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

E) –ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Per l'elenco completo delle formalità si veda quanto già descritto per il Lotto n. 1.

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



Per l'elenco completo degli atti amministrativi si veda quanto già descritto per il Lotto n. 1.

OSSERVAZIONI – relative al solo Lotto 2

Nell'indagine effettuata presso il Comune di Greve in Chianti non sono emerse pratiche edilizie per la porzione immobiliare in esame pertanto si può rilevare che lo stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente alla planimetria catastale del 14/11/2002.

Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo quanto comunicato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Lucia Schiaretti in data 09/10/2014 non si rende più necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in esame. Pertanto il sottoscritto ha omesso la sua redazione come richiesto dall'art. 11 del quesito.

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso alla parte esegutata.

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

La proprietà del fabbricato è suddivisa fra l'intero dell'usufrutto attribuito all'esecutato e l'intero della nuda proprietà attribuita al fratello

Pertanto non vi sono concrete e perseguibili possibilità di divisione dell'immobile.

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L'unità immobiliare con i suoi accessori così come costituita è da considerarsi un unico lotto e pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

L) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e che è stata pignorata l'usufrutto per l'intero dell'esecutato;

-l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato quindi ai fini della valutazione dovranno essere conteggiati i rispettivi valori sulla scorta delle tabelle dell'usufrutto in vigore;

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



-che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili.

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene ragionevole praticare nel caso specifico (trattasi di immobile con caratteristiche tali da rendere difficile la proposta commerciale) una riduzione pari al 15% del prezzo minimo riscontrabile nelle richieste di mercato che si attesta su Euro 1000,00 al mq e quindi da considerare intorno ad E. 850,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

-VALORE DI FABBRICATO ADIBITO A DEPOSITO/CANTINA P. S1.
CONSIDERATO LIBERO E DISPONIBILE:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Deposito P.S1	MQ	104,70	E. 850,00.=	88.995,00.=
arrotondabile a				

€ 90.000,00.= (diconsi Euro Novantamila/00)
--

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



*Il probabile valore di mercato dell'immobile **nella quota dell'intero** considerandolo **libero** è pari a **€ 90.000,00.=***

Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie commerciale lorda ragguagliata. Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato al bene cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

Calcolo del valore dell'usufrutto:

Usufruttuario:

Sig. xxxxxxxxxxxx nato il 02/05/1941, età anni 74, coefficiente 70

Saggio interesse pari al 0,50%, decorrenza 01/01/2015 (D.MEF 11/12/2014)

Valore diritto usufrutto: $90.000,00 \times 35\% = \text{€ } 31.500,00$

Valore Nuda Proprietà : $90.000,00 \times 65\% = \text{€ } 58.500,00$

PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Immobile libero:

Fabbricato uso deposito/cantina

€ 31.500,00 - 0.15% = € 26.775,00.=

arrotondabile a

€ 27.000,00.=
(diconsi Euro Ventisettemila/00)

*Il prezzo a base d'asta dell'immobile **nella quota dell'intero del'usufrutto** considerandolo **libero** è pari a **€ 27.000,00.=.***

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di una persona fisica la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



LOTTO 3



CARATTERISTICHE DEI BENI

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo posti nell'immediate vicinanze del complesso dei fabbricati e composti da particelle di forma irregolare con andamento collinare e di consistente declivio utilizzate a prevalente coltura di oliveto e vigneto ma anche a pascolo e bosco ceduo.

B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Terreni del Comune di Greve in Chianti (FI) gli immobili sopra descritti sono correttamente intestati all'attuale proprietà e sono così rappresentati:

-Terreni agricoli nel

foglio di mappa xxx

- | | |
|------------------------|--|
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 1330,00 – R.D. € 0,41 |
| - particella xx | Bosco ceduo di classe 3 mq. 780,00 – R.D. € 0,12 |
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 2270,00 – R.D. € 0,59 |
| - particella xx | Bosco ceduo di classe 3 mq. 750,00 – R.D. € 0,12 |

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



- | | |
|------------------|--|
| - particella xx | porz. A Uliveto di classe 4 mq. 1060,00 – R.D. € 24,06 |
| | porz. B Vigneto di classe 3 mq. 510,00 – R.D. € 2,11 |
| | porz. C Uliveto/Vigneto di classe 3 mq. 1830,00 – R.D. € 3,31 |
| - particella xx | Bosco ceduo di classe 4 mq. 730,00 – R.D. € 0,11 |
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 2630,00 – R.D. € 0,68 |
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 860,00 – R.D. € 0,22 |
| - particella xx | Bosco ceduo di classe 3 mq. 1070,00 – R.D. € 0,17 |
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 570,00 – R.D. € 0,15 |
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 640,00 – R.D. € 0,17 |
| - particella xx | Uliveto di classe 3 mq. 1660,00 – R.D. € 2,57 |
| - particella xx | Pascolo di classe 2 mq. 2740,00 – R.D. € 0,71 |
| - particella xx | porz. A Vigneto di classe 3 mq. 4420,00 – R.D. € 18,26 |
| | porz. B Uliveto di classe 4 mq. 480,00 – R.D. € 0,37 |
| - particella xxx | Uliveto di classe 4 mq. 5694,00 – R.D. € 4,41 |

Superficie catastale complessiva pari a **mq. 60.024,00**

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

- [illegible]

Si veda quanto già riportato per il lotto n. 1.

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione notarile depositata in atti.

D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di pignoramento e corrispondono

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

E) - ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Per l'elenco completo delle formalità si veda quanto già descritto per il Lotto n. 1.

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 35 del 09/04/2015 rilasciato dal Comune di Greve in Chianti (FI) ed allegato alla relazione, si evince che i terreni sopra descritti ricadono nelle seguenti zone:

-Foglio di mappa xxx:

-**particelle xx** "Sistema territoriale di collina , sub sistema di Panzano" con le ulteriori specifiche riportate all'interno delle tabelle di detto certificato ed a cui si rimanda.

Si ritiene che non sussistano quindi elementi ostativi di natura edilizia alla commerciabilità dei beni.

G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano nella disponibilità dell'esecutato.

H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

I terreni sono di proprietà per l'intero dell'esecutato pertanto non ricorrono i presupposti per procedere alla divisione dei beni.

I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

I terreni così come costituiti sono da considerarsi un unico lotto e pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

L) - STIMA

Premesso che:

- i beni in esame sono appezzamenti di terreno agricolo e che è stata pignorata la piena proprietà per l'intero dell'esecutato;
- gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato;
- che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per terreni di simili culture come apprezzabili dalle tabelle valori OMI VAM allegate.

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2014 per le qualità di coltura in esame e cioè uliveto/vigneto pari a € 21.245,00 per ha (vedi allegato 5) e quindi pari ad €/mq. 2,12;

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo F "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato tutte le condizioni di cui sopra e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

**-VALORE APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO - CONSIDERATI
LIBERI E DISPONIBILI:**

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie catastale:

		SUP. TOTALE CATASTALE	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Terreni agricoli	MQ	60.024,00	E. 2,50.=	150.060,00.=
arrotondabile a				

€ 150.000,00.= (diconsi Euro Centocinquantamila/00)
--

*Il probabile valore di mercato degli immobili **nella quota dell'intero della piena proprietà** considerandoli **liberi** è pari a **€ 150.000,00.=***

Si precisa che nell'esprimere il valore di stima è stata computata la superficie catastale risultante dagli atti ufficiali reperiti. Il valore sopra citato e' da ritenersi adeguato ai beni cui si riferisce solo e comunque perdurando le attuali condizioni finanziarie e di mercato.

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



PREZZO BASE D'ASTA:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

Immobili liberi:

Terreni agricoli

$$\text{€ } 150.000,00 - 0.15\% = \text{€ } 127.500,00.=$$

arrotondabile a

€ 128.000,00.=

(diconsi Euro Centoventottomila/00)

*Il prezzo a base d'asta degli immobili **nella quota dell'intero della piena proprietà** considerandoli **liberi** è pari a **€ 128.000,00.=.***

M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Trattandosi di una persona fisica la vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria



N) - RIEPILOGO

In merito a quanto sopra esaminato e descritto al fine di un riepilogo generale dei valori espressi si ottiene quanto segue:

LOTTO	DESCRIZ.	VALORE DI MERCATO		Valore Usufrutto	Valore Nuda Proprietà	Prezzo a base d'asta
		Libero	Occupato			
		€	€	€	€	€
1	Abitazione	570.000,00	-			460.000,00
2	Deposito	90.000,00	-	31.500,00	58.500,00	27.000,00 usufrutto
3	Terreni	150.000,00	-			128.000,00
	TOTALE	810.000,00				615.000,00

La presente relazione viene depositata in un originale oltre gli allegati, il tutto anche su supporto informatico, nonché in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private); si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo consegnati per l'espletamento della c.t.u. e si indica che il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare copia delle documentazioni depositate tramite posta elettronica ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, al debitore, anche se non costituito.

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, lì 15 settembre 2015

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli

*Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Calcolo delle superfici
- Allegato 3: Documentazione catastale
- Allegato 4: Documentazione urbanistica
- Allegato 5: Indagini di mercato – aggiornamento ipotecario
- Allegato 6: Provenienza - Locazioni
- Allegato 7: Tabelle riepilogative lotti da 1 a 3

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

