

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: R.G. 412/12

contro

_____, _____ e _____

G.E.: Dott. _____

Il sottoscritto dott. arch. Maurizio Mitola, iscritto all'Ordine degli Architetti per la Provincia di Firenze il 05/08/1980 n°2526, con studio ad Empoli in via M. Fabiani n°31, codice fiscale MTL MRZ 52P06 D403 I, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale e della Pretura di Firenze in data 11/03/1983 n°2122, a seguito di incarico ricevuto all'udienza del 22/10/2013 dal G.E., vista la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, eseguite formalità ed accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vinci in merito ai beni oggetto del pignoramento, premette che in data 06/11/2013 è stato effettuato il sopralluogo, come notificato alle parti ed al quale si sono succeduti altri necessari, riferisce quanto di seguito in relazione ai quesiti posti.

PRIMO QUESITO: *identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; 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.

Identificazione dei beni

Gli immobili di che trattasi configurano la porzione tergale ad est del complesso ex rurale Valinardi posto nel Comune di Vinci lungo l'omonima via vicinale ed in località Case Lunardi, comprensiva di appezzamenti di terreno agricolo limitati a sud dal Borro della Rondinella.

Il compendio pignorato, in stato di incipiente degrado per abbandono da oltre 20 anni, comprende due abitazioni per complessivi vani 10, sette magazzini dei quali i due al piano primo sono stati utilizzati a scopo residenziale, una volumetria diruta ed appezzamenti di terreno agricolo incolto con porzione edificabile lungo la via vicinale di Valinardi sulla quale è consentito erigere una schiera per tre unità residenziali.

Magazzini ed abitazioni, che sono contenuti nei 5 corpi di fabbrica aderenti che formano la porzione separata ad est del borgo, sono individuati al foglio 31 del catasto di Vinci alla sezione urbana da subalterni delle particelle 455 e 289, e di questi una abitazione è priva di scheda planimetrica ed in corso di definizione.

I corpi di fabbrica, che sono stati edificati in tempi diversi a partire dall'inizio del XX° secolo fino alla metà degli anni '70, sono stati costruiti con murature in mattoni di tipo tradizionale intonacata di vari spessori a supporto di strutture orizzontali in profilati metallici, sia piane in tavelle che a voltine in mattoni, e coperture in legname a padiglione ed a capanna con manto in laterizio, sia in marsigliesi che scempiato in embrici e coppi; inoltre è in



aderenza tergale una piccola volumetria, diruta e priva di numerazione civica, ancora parzialmente coperta ad una falda con lastre in lamiera ondulata.

Insistono nella corte tergale resti di volumetrie precedentemente utilizzate per scopi agricoli ed in quella frontale un piccolo ripostiglio, anch'esso non più utilizzabile.

Il compendio immobiliare è limitato da corte a comune, dalla strada vicinale di Valinardi, dal Borro della Rondinella, proprietà _____, s.s.a..

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto di **Vinci** al **foglio 31**, sia a Fabbricati che a Terreni ma con indicazioni errate delle quote in proprietà degli esecutati, che dall'esame degli atti di provenienza risultano:

Proprietà

_____ per la quota di 8/9;

_____ per la quota di 1/9;

- **Abitazione**, particella 455 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,0 rendita catastale € 661,06 - scheda planimetrica n° B01954 del 10/06/1997 - (CEU);
- **Magazzino**, particella 455 sub. 2, cat. C/2, cl. 4, mq 34,00 rendita catastale € 135,21 - scheda planimetrica n° B01954 del 10/06/1997 - (CEU);
- **Magazzino**, particella 455 sub. 3, cat. C/2, cl. 4, mq 60,00 rendita catastale € 238,60 - scheda planimetrica n° B01954 del 10/06/1997 - (CEU);
- **Magazzino**, particella 455 sub. 4, cat. C/2, cl. 3, mq 13,00 rendita catastale € 44,31 - scheda planimetrica n° B01954 del 10/06/1997 - (CEU);
- **Magazzino**, particella 289 sub. 501, cat. C/2, cl. 4, mq 19,00 rendita catastale € 75,56 - scheda planimetrica n° B01966 del 11/06/1997 - (CEU);
- **Porzione di Abitazione**, particella 455 sub. 6, cat. F/4 (u.i.u. in corso di definizione) - scheda planimetrica n° 237355 del 15/07/2003 - (CEU);



- **Magazzino**, particella 289 sub. 500, cat. C/2, cl. 4, mq 24,00 rendita catastale € 95,44 - scheda planimetrica n° B01966 del 11/06/1997 - (CEU);
- **Magazzino**, particella 289 sub. 502 graffata alla particella 455 sub. 500, cat. C/2, cl. 4, locale unico mq 19,00 rendita catastale € 75,56 - scheda planimetrica n° B01966 del 11/06/1997 - (CEU);
- **Appezamento di terreno**, particella 218 qualità CANNETO classe U, are 01 ca 00, RD € 0,52, RA € 0,26 - (NCT);
- **Appezamento di terreno**, particella 219 qualità VIGNETO classe 2, are 14 ca 40, RD € 13,01, RA € 8,18 - (NCT);
- **Appezamento di terreno**, particella 237 qualità SEMIN ARBOR classe 2, are 06 ca 40, RD € 3,80, RA € 1,98 - (NCT);
- **Appezamento di terreno**, particella 456 qualità SEMINATIVO classe 3, are 08 ca 60, RD € 3,15, RA € 2,70 - (NCT)

Proprietà

_____ per la quota di 1/3
 _____ per la quota di 1/3
 _____ per la quota di 1/3;

- **Appezamento di terreno**, particella 84 qualità AREA RURALE classe -, are 04 ca 60, RD € 0,00, RA € 0,00 - (NCT);
- **Appezamento di terreno**, particella 304 qualità VIGNETO classe 2, are 01 ca 75, RD € 1,58, RA € 0,99 - (NCT);
- **Porzione di fabbricato rurale**, particella 289 sub. 2 qualità PORZ DI FR classe -, are 00 ca 00, RD € 0,00, RA € 0,00 - (NCT, soppressa);
- **Appezamento di terreno**, particella 291 qualità VIGNETO classe 1, are 00 ca 06, RD € 0,09, RA € 0,05 - (NCT, soppressa);



- **Appezamento di terreno**, particella 100 qualità CANNETO classe U, are 00 ca 40, RD € 0,21, RA € 0,10 - (NCT);
- **Appezamento di terreno**, particella 101 qualità SEMIN ARBOR classe 2, are 14 ca 50, RD € 8,61, RA € 4,49 - (NCT);

I beni individuati dai mappali 289 sub. 2 e 291 sono stati soppressi al Catasto Terreni in data 30/10/2003 prot.183223 per essere accampionati al Catasto Edilizio Urbano di Vinci in data 12/12/2003 prot. FI382269 come **porzione di abitazione**, particella 289 sub.503 graffata alla particella 455 sub. 501 ed alla particella 531 sub. 500, cat. F/4 (unità immobiliare urbana in corso di definizione) - scheda planimetrica n° FI382269 del 12/12/2003 - (CEU), come rappresentata nell'elaborato planimetrico compilato dal Geom. _____ di Empoli a seguito del tipo mappale n°183223 del 23/05/2003, anch'esso con indicazione errata delle quote di proprietà.

Proprietà piena

-
- **Appezamento di terreno**, particella 279 qualità AREA RURALE classe -, are 0 ca 10, RD € 0,00, RA € 0,00 - (NCT);

SECONDO QUESITO: *riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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);*

I descritti dati catastali, tranne che per le quote di proprietà, corrispondono a quelli indicati nel pignoramento notificato agli esecutati i cui estremi sono i seguenti:

Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale sede Firenze C.F.

91006320484 del 18/05/2012 rep. n°1401, trascritto presso la



conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 27/07/2012, R.p. n°8959 e R.g. n°12195 a favore di _____ nato a Empoli (FI) il 03/10/1957 (c.f. _____), residente in Castelfiorentino (FI) Via Piccoli 88/A, elettivamente domiciliato presso lo studio in Empoli degli Avv.ti _____, contro i sig.ri:

_____ nato a Empoli il 02/02/1974 c.f. _____, residente in Vinci (FI) Via Cerretana, 50;

_____ nato a Empoli il 27/05/1971 c.f. _____, residente in Vinci (FI) XXV Aprile, 30;

_____ nata a Empoli il 03/10/1950 c.f. _____, residente in Vinci (FI) XXV Aprile, 30;

riguardante i **beni citati, per la quota dell'intera proprietà.**

TERZO QUESITO: *indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

- 1. I beni individuati ai mappali 455 sub. 1, 455 sub. 2, 455 sub. 3, 455 sub. 4, 289 sub. 501, 455 sub. 6, 289 sub. 500, 289 sub. 502 graffata alla particella 455 sub. 500, 218, 219, 237 e 456, sono pervenuti a:**

- _____ - **proprietà quota indivisa di 8/9** – come do seguito:

1/9 di piena proprietà da successione in morte della sig.ra _____, apertasi il 29/12/1996, presentata presso l'Ufficio del Registro di Empoli il 19/09/1997 al n°41, Vol.763, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 11/06/1999 al r.p. n°6022, già regolata da testamento ricevuto dal notaio Marianna Orlando di Vinci il 21/09/1995 rep. n°126 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale del medesimo notaio in data 20/03/1997 rep.n°125238/11673, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 18/04/1997 al r.p. n°3874;



7/9 di piena proprietà con atto di compravendita ai rogiti notaio Marianna Orlando di Vinci stipulato il 17/07/2003 rep. n°154237, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 24/07/2003 al r.p. n°10697.

- _____ - **quota indivisa di 1/9-**

1/9 di piena proprietà a seguito di successione e testamento della signora _____, già indicato per la quota di _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 18/04/1997 al r.p. n°3874.

- 2. I beni individuati ai mappali 289 sub. 2, 84, 291, e 304 sono pervenuti in piena proprietà ed in parti uguali a _____, _____ e _____ per quote indivise di 1/6**

a seguito della successione in morte del signor _____, apertasi "ab intestato" il 23/04/1993, presentata presso l'Ufficio del Registro di Empoli il 23/10/1993 n°28 Vol. n°681 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 23/03/1994 al r.p. n°2586, e con atto di compravendita da _____, proprietaria di $\frac{1}{2}$, ai rogiti notaio Marianna Orlando di Vinci stipulato il 09/12/1998 rep. n°136614 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 12/12/1998 al r.p. n°11718.

- 3. I beni individuati ai mappali 100 e 101 sono pervenuti in piena proprietà ed in parti uguali a _____, _____ e _____ per quote indivise di 1/3**

per la citata successione in morte del signor _____.

- 4. Il bene individuato al mappale 279 è pervenuto in piena proprietà di _____ con atto di compravendita ai rogiti notaio Marianna Orlando di Vinci stipulato il 17/10/1991 rep. n°78135, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 25/10/1991 al R.P. n°8614.**



QUARTO QUESITO: *fornire una sommaria descrizione del/i bene/i della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Come precedentemente accennato il compendio immobiliare configura la porzione tergale ad est del borgo di Valinardi, urbanisticamente indicato nel sottobacino del Torrente Streda con pericolosità geomorfologica bassa e pericolosità idraulica media nella porzione a nord, ossia soggetta ad allagamenti ricorrenti con lassi superiori ai 200 anni, pericolosità sismica elevata, dovuta al ricadere nel raccordo fra versanti, e classificato come unità idrogeologica a vulnerabilità medio-bassa per la presenza di depositi granulari cementati.

Il compendio immobiliare rientra nelle invarianti strutturali di paesaggio quale *paesaggio agricolo specializzato nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua*, mentre parte degli edifici ricadono nei *beni di interesse storico architettonico classificati con edifici di impianto storico*.

Il P.R.G. dell'anno 2000 ha predisposto, per l'edificato con pertinenze del compendio pignorato, all'art.110 delle norme tecniche esclusiva scheda degli interventi ammissibili normati dagli artt.71, 108, 109, 117, 118, 124, 156, 166, che nello specifico consentono l'edificazione di n°3 unità residenziali sulla superficie minima di terreno di mq.400, a sua volta individuata nell'area di circa mq.554, indicativamente ricadente per circa mq.112 nel mappale 102, non compreso nel compendio pignorato, nel mappale 84 per circa mq.430, unico fra quelli interessati rispondente al requisito di superficie minima, e mappale 455 circa mq.12, disponendo per quest'ultimo la sistemazione del terreno ed il restauro della pavimentazione; tali fattibilità sono prescritte anche nelle vigenti N.T.A..



In sede peritale si è potuto constatare che gli edifici del compendio immobiliare sono stati eretti in aderenza al corpo originario a due piani che ospita magazzini e tinaia, di fatto protetto da interesse storico rurale insieme al corpo residenziale del civico 24, sviluppato su tre piani fuori terra.

Successivamente sono state aggiunte altre volumetrie, non gravate da interesse storico rurale, sia ad uso residenziale al piano primo che magazzini al piano terra, oltre ad un corpo separato per attrezzature agricole.

Di seguito si descrivono le unità immobiliari tutte soggette al recupero e ristrutturazione, comunque non utilizzabili e comprensive dei volumi tecnici dichiarati in atti, anche se quest'ultimi da ritenersi non più necessari alle future sistemazioni che dovranno avvalersi di moderne tecnologie.

- **Unità residenziale civico 18**, (part.289 sub.503) con accesso dal resede a comune lato sud (part.455 sub.8) e comprensiva delle unità immobiliari corrispondenti sia alla scheda planimetrica n°FI382269 del 12/12/2003 del Geom. _ _____ di Empoli che a quanto rilevato dal sottoscritto, quali:

1. magazzino al piano primo (part.455 sub.6);
2. locale sottotetto (part.455 sub 501);
3. locale ripostiglio, autoclave al piano terra e scala (par.531 sub 500);
4. scala esterna e sottoscala (part. 455 sub 501).

L'abitazione occupa il piano primo e sottotetto del corpo di fabbrica ad est ed è servita dalla scala edificata sul resede condominiale a sud; la stessa non è soggetta ad interesse storico rurale ad eccezione della porzione di circa mq.23,00 che insiste nel corpo di fabbrica adiacente, censita a magazzino part.455 sub.6 ma accessibile solo da detta abitazione.

Il corpo di fabbrica originario è stato costruito su due piani fuori terra in ampliamento ai preesistenti, presumibilmente nei primi anni del 1950, sia in



aderenza alla tinaia che in sopraelevazione del magazzino tergale, part.289 sub.501, ampliamento non visibile nella foto dell'IGM del 1965 che indica detto magazzino ad un piano fuori-terra e coperto a falda unica con manto scempiato in embrici e coppi.

Tale sopraelevazione è comprensiva del sottotetto coperto a capanna la cui scala di accesso è contenuta in un ulteriore corpo in muratura edificato in aderenza tergale: queste volumetrie, la cui consistenza è giunta ad oggi come documentata dall'IGM nella foto del volo dell'anno 1971, non sono presenti nel 1965 ma sono state dichiarate in atti comunali preesistenti al 01/09/1967.

L'ingresso all'abitazione avviene dal loggiato al piano primo di circa mq.3,70, collegato alla scala edificata all'esterno con scalini in calcestruzzo su muratura di mattoni intonacata.

All'interno l'abitazione è distribuita per la superficie utile di calpestio di circa mq.88 e convenzionale di vendita mq.108, formata da due camere con un servizio igienico, una cucina pranzo, un soggiorno ed un vano privo aerazione e di illuminazione naturale, mentre le altezze utili interne sono circa ml. 3,00 e la camera tergale, compresa nel corpo edificato a sopraelevazione del preesistente magazzino, presenta il calpestio rialzato di circa ml.1,20 rispetto ai vani precedentemente elencati; si accede al sottotetto, di circa mq.21,50, dal corpo scala aggiunto in tergo al corridoio.

All'esterno le basi delle murature sulla corte a sud, lato ingresso, sono protette da zoccolatura a rinzafo e da piccolo marciapiede in battuto di cemento; gli infissi sono in legno con vetro semidoppio protetti da avvolgibili in p.v.c.; la gronda è attrezzata con docce e calate sia in lamiera verniciata che in materiale plastico.



L'unità residenziale si avvale di un ripostiglio, par.531 sub 500, già asservito a volume tecnico con unico accesso dal magazzino sottostante al civico n°20.

I vani abitabili sono completamente intonacati, pavimentati sia in graniglia che in ceramica a disegno semplice, mentre il servizio igienico è rivestito in ceramica ed illuminato da una piccola finestra nel soffitto non praticabile.

Evidenti sulle murature sono le tracce di umidità e la lesione in corrispondenza al corpo realizzato in sopraelevazione del magazzino sottostante.

L'impiantistica non è in stato di funzionale efficienza e si avvale di impianto elettrico del tipo corrugato sottotraccia e di riscaldamento con radiatori in ghisa, mentre la caldaia, del tipo a basamento, alimentata a gasolio combustibile ed a comune con l'abitazione al civico 24, è ubicata nel ripostiglio interno al magazzino al civico 22.

- **Magazzino di mq.24 catastali**, (part.289 sub.500) parte del piano terra del corpo di fabbrica a sud est con accesso dal civico n°22, con altezza di circa ml.2,50, di pianta rettangolare per il calpestio di circa mq.24,16 e superficie convenzionale di vendita circa mq.27,70.

Nel locale è un ripostiglio già adibito a centrale termica asservita alle due abitazioni del compendio pignorato oltre ad una porta che accede all'adiacente tinaia.

All'interno si presenta privo di intonaci, imbiancato e pavimentato con mattonelle di graniglia, mentre il soffitto è costituito da profilati in ferro e tavelloni anch'essi imbiancati.

La porta di accesso è ad arco a due ante in legname verniciata a corpo.



- **Magazzino di mq.19 catastali**, (part.289 sub.501) parte del piano terra del corpo di fabbrica a nord il cui accesso è ostruito dalla vegetazione.

Le informazioni catastali riportano la pianta rettangolare con calpestio circa mq.19,21 ed altezza utile interna di circa ml. 2,50, dalle quali si desume graficamente la superficie convenzionale di vendita di circa mq.23,50, mentre scrutando la folta vegetazione si intravedono gli archivolti in mattoni delle aperture di cui le finestre sono tamponate da forati in laterizio.

Le foto aeree rilasciate dall'IGM di Firenze nel volo del 1965 testimoniano che il corpo di fabbrica occupato da questo magazzino era ad un solo piano coperto a falda unica e che è stato sopraelevato con tetto a capanna, già visibile nel volo del 1971.

- **Magazzino di mq.19 catastali**, (part. 289 sub.502 e 455 sub 500) parte del piano terra del corpo di fabbrica a est con accesso dal civico n°20, protetto da portoncino in legno a due ante verniciato.

Il magazzino è conformato da pianta rettangolare di altezza utile interna circa ml.2,65, esteso per circa mq.17,88 di calpestio e superficie convenzionale di vendita circa mq.20,60; vi è annesso uno scannafosso in parte scoperto di circa mq.4,00, indicato catastalmente resede esclusivo.

Da tale magazzino si accede al locale di sgombero e sottoscala individuati alla part.531, di pertinenza esclusiva all'abitazione soprastante ed asserviti all'impianto di autoclave.

Il locale si presenta dotato di attrezzature di cucina, intonacato e rivestito in ceramica in corrispondenza dell'acquaio, dotato di camino ad angolo e pavimentato in monocottura a disegno semplice.

- **Unità residenziale di vani catastali 8**, (part.455 sub.1) alla quale si accede dalla corte a comune al civico n°24; occupa il corpo di fabbrica costruito in



mattoni pieni su tre piani fuori-terra a pianta rettangolare, coperto a padiglione con orditura lignea e manto in marsigliesi.

Tale fabbricato, presumibilmente edificato nel 1940 in aderenza al preesistente magazzino e tinaia, è tutelato dallo strumento urbanistico vigente per l'interesse storico.

L'edificio si presenta con le facciate integre, arricchite da marcapiano e decorazioni pittoriche, nonché percorse a vista da impianti di forniture pubbliche.

Le basi delle murature sono protette da zoccolatura in lastre di pietra serena bucciardata e piccolo marciapiede in battuto di cemento; gli infissi sono in legno con vetro semidoppio e persiane verniciate a corpo, scorrevoli al piano terra e con inferriate; la gronda è piana all'intradosso ed intonacata, caratterizzata da aggetto contenuto ed attrezzata con docce semitonde in ferro verniciato e calate in lamiera di rame con terminale in ghisa.

L'abitazione si presenta con altezze utili interne ai piani terra e primo di circa ml. 3,35 ed al piano sottotetto altezza in gronda circa ml 2,10, media circa ml. 2,80, mentre il calpestio complessivo, escluso vano scala ai piani superiori, risulta circa mq.133,62 e la superficie convenzionale di vendita circa mq.182,00.

Detto corpo è conformato da due vani utili per piano con scala centrale, pavimentato in graniglia, sia di tipo tradizionale che composta a disegno semplice, dotata di latrina al piano secondo e servizio igienico al piano primo, quest'ultimo realizzato successivamente, pavimentato e rivestito in gres ceramico.



Il vano scala, dotato di ringhiera originaria in ghisa e corrimano in legno, si presenta con balsa a stucchino decorato da pittura murale e soffittato al sottotetto.

Di pertinenza esclusiva è un volume diruto ad uso ripostiglio di circa mq.6,50 ed altezza ml.1,78, sito all'esterno nel resede sud a comune.

In sede di sopralluogo non sono state rilevate lesioni nelle murature ma vi sono tracce di umidità provenienti dalle coperture dei corpi aderenti e dalla canna fumaria del camino ad uso della cucina al piano terra.

L'impiantistica non è in stato di funzionale efficienza.

Di pertinenza ed a comune con le altre unità immobiliari è la corte esterna per la quale lo strumento urbanistico vigente destina circa mq.12 della porzione tergale nord per l'edificazione residenziale, disponendo il recupero o ripristino delle pavimentazioni esistenti con modalità dettate dall'art.124 del regolamento di P.R.G. vigente.

Magazzino di mq.34 catastali, (part.455 sub.2) parte del piano primo del corpo di fabbrica a nord, il più vetusto del compendio pignorato e tutelato dallo strumento urbanistico vigente per l'interesse storico; si presume edificato all'inizio del XX secolo.

Vi si accede dal civico n°28 tramite scala in pietra serena scalpellinata posata su muratura di mattoni pieni aderenti al fabbricato e sulla quale è stato ricostruito il parapetto in forati.

Il magazzino è suddiviso in tre vani, dei quali uno privo areazione ed illuminazione naturale, ove sono testimonianze di uso residenziale con resti di camino rustico tradizionale toscano, acquaio ed attrezzi da cucina; si presenta intonacato e provvisto di impianto elettrico, parte con piattina a vista.



I locali, di altezza media di circa ml. 3,50, sono distribuiti su pianta rettangolare con calpestio circa mq.34,25 e superficie convenzionale di vendita circa mq.41,00, pavimentati in mezzane ad esclusione di quello imbiancato e presumibilmente adibito a camera che si presenta con malta autolivellante idonea alla posa di pavimentazioni morbide.

Il solaio di calpestio è costituito da voltine in mattoni e profilati metallici mentre la copertura è con orditura grossa e piccola in legname, parte con tavelle in laterizio e parte con tavolato, a supporto di manto scempiato ad elementi separati di embrici e coppi.

Allo stato del sopralluogo i locali non sono utilizzabili per abbandono e si presentano con la copertura notevolmente degradata per rottura di alcuni elementi di piccola orditura; da esame visivo le murature non presentano fessurazioni.

Magazzino di mq.60 catastali, (part.455 sub.3) porzione del piano terra del corpo di fabbrica a nord, il più vetusto del compendio pignorato, presumibilmente edificato all'inizio del XX secolo, è tutelato dallo strumento urbanistico vigente per l'interesse storico.

Vi si accede da civico n°26 e si presenta con altezza di circa ml.3,20, conformato da pianta rettangolare cui calpestio circa mq.58,00, compresa la superficie occupata dai tini in c.a., e superficie convenzionale di vendita circa mq.67,10.

All'interno è attrezzato agli usi di cantina per la produzione di vino ed è collegato sia alla cucina dell'abitazione al civico 24 che al magazzino con accesso dal civico n°22; si presenta pavimentato in graniglia posata a quota sottostante rispetto all'ingresso ed alle pavimentazioni dei locali circostanti; i soffitti sono con struttura in ferro, sia a supporto di voltine che ricostruiti in



tavelloni sulla tinaia, ove si nota la cornice in laterizio ed il vano porta di comunicazione con il magazzino al civico 22 che, provvisto di riquadro ed architrave in pietra serena con sopraluce, inferriata, e portone originario, indica protezione verso l'esterno a testimoniare la preesistenza al corpo di fabbrica adiacente.

Il locale è attrezzato di impianto elettrico e di illuminazione artificiale con piattina o cavo a vista.

- **Magazzino di mq.13 catastali**, (part.455 sub.4) privo di numero civico, edificato ad unico piano aderente al corpo di fabbrica a nord, con altezza di circa ml.3,00 e pianta rettangolare di circa utili mq.15,75 ed al quale si accede dalla corte tergale.

Tale corpo è strutturato in foratelle è coperto a falda unica con correnti ed assicelle in legname a sostegno di pannelli ondulati di lamiera, in parte diruti.

All'interno è suddiviso in due locali ad uso magazzino con sottoscala per l'accesso al sottotetto della residenza al civico n°18, compresa la proiezione del pianerottolo circa mq.1,00 all'esterno della sagoma.

Questa volumetria è stata edificata in zona agricola successivamente al 01/09/1967 in assenza del previsto atto autorizzativo comunale ed è pertanto da ritenersi abusivamente realizzata e non sanabile.

- **Annesso agricolo di mq.14 catastali**, volumetria separata edificata ad unico piano sulla corte condominiale mappale 455, attualmente diruta e da ritenersi conforme alla normativa urbanistico-edilizia in virtù alla preesistenza in zona agricola al 01/09/1967, come documentato nella foto del volo del 1965 rilasciata dall'I.G.M. di Firenze.



Detto corpo, al quale sono state abusivamente appoggiate altre volumetrie agricole, anch'esse abbandonate e distrutte da tempo, era coperto per circa mq.14,00 da falda unica lievemente inclinata di altezza circa ml.3,30.

Per tale volumetria sono ammissibili sia il ripristino che la demolizione, condizione quest'ultima che permetterebbe di ampliare l'esistente circa mq.17 di superficie utile lorda, condizione simile questa già approvata dall'Amministrazione Comunale nella integrazione alla pratica edilizia di 33/2005.

- **Terreno ad area rurale di mq.460 catastali** (part.84) a giacitura piana, attualmente incolto ed in stato di abbandono, già seminativo arborato negli anni '70, è ubicato fra il resede nord a comune e la via vicinale Valinardi che transita a quota sottostante di circa ml.3,00.

Lo strumento urbanistico vigente riserva all'edificazione residenziale circa mq.430 della superficie ricadente nella part.84, consentendo di erigere un edificio a schiera per massimo 3 alloggi e superficie minima del lotto di mq 400, da allinearsi lungo via Valinardi, i cui parametri e le modalità sono dettati dall'art.71 del regolamento di P.R.G. vigente.

- **Terreno a canneto di mq.40 catastali** (part.100), striscia a giacitura piana ed a sud dell'edificato e lungo il Borro della Rondinella, precedentemente lavorato a canneto ed attualmente trascurato, contiguo al terreno del mappale 101 dal quale vi si accede.
- **Terreno a Seminativo arborato di mq.1.450 catastali** (part.101), a giacitura piana ed a sud dell'edificato, già a seminativo nel 1965 e vigneto negli anni '70, al quale si accede dalla viabilità podereale, ed attualmente a seminativo arborato, parzialmente abbandonato ad esclusione di una parte



mantenuta a prato dal confinante che vi staziona il Camper in forza di accordo verbale con la proprietà.

- **Terreno a canneto di mq.100 catastali** (part.218), a giacitura piana ed a sud dell'edificato e lungo il Borro della Rondinella, attualmente trascurato, vi si accede dalla viabilità poderale.
- **Terreno a Vigneto di mq.1.440 catastali** (part.219), a giacitura piana ed a sud dell'edificato, già a vigneto negli anni '65 e con accesso dalla viabilità poderale, precedentemente lavorato a seminativo ed attualmente trascurato, con accesso da viabilità poderale.
- **Terreno a Seminativo arborato di mq.640 catastali** (part.237), a giacitura piana ed a sud dell'edificato, già vigneto negli anni '70, successivamente a seminativo ed attualmente trascurato per abbandono; vi si accede dalla viabilità poderale e stazionano a vista le fosse settiche asservite al complesso pignorato.
- **Terreno ad area rurale di mq.10 catastali** (part.279), adiacente alla corte condominiale ed a sud dell'edificato, contiguo al mappale 101 e mantenuto a prato dal confinante in forza di accordo verbale con la proprietà.
- **Terreno a Vigneto di mq.175 catastali** (part.304), a giacitura lievemente inclinata e ad est dell'edificato, già a vigneto dal 1965, attualmente incolto per abbandono e con accesso dalla corte a comune.
- **Terreno a Seminativo di mq.870 catastali** (part.456), a giacitura inclinata verso la viabilità poderale ed a Est dell'edificato, già vigneto dal 1965 ed attualmente trascurato per abbandono, vi si accede dalla viabilità poderale.

QUINTO QUESITO: *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;

I beni al momento del sopralluogo sono in stato di incipiente degrado per abbandono risalente all'inizio degli anni '90, ad eccezione di una porzione di resede a sud che è mantenuta a prato dal confinante per accordo verbale con la proprietà.

Pertanto gli immobili sono da ritenersi liberi ed a disposizione della proprietà e non sono state rilevate ulteriori condizioni ostative riferibili al quesito.

SESTO QUESITO: *verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri*
anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a
carico dell'acquirente, ovvero in particolare: domande giudiziali,
sequestri ed altre trascrizioni, debiti per spese condominiali ex
art.63 comma 2 d.att. c.civ.- atti di asservimento urbanistici,
eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, convenzioni
matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale,
con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,
altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter
rem, servitù, uso, abitazione)

Dall'esame di atti pubblici si rileva che l'accesso al compendio immobiliare avviene da via Valinardi attraverso le corti private adibite a



passo e, per l'abitazione al civico 18 part.282 sub.503, l'atto Orlando M. del 1998 cita che l'adduzione di acqua proviene dal pozzo ubicato su proprietà confinante mentre la caldaia e la cisterna del gasolio sono posti al piano terreno di proprietà di terzi, vincolo quest'ultimo che verrà invalidato dall'accorpamento in lotti.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica delle volumetrie esistenti ed in previsione dell'accorpamento in lotti, resterà a carico degli acquirenti dei Lotti 1 e 2 l'onere di demolire gli annessi ed accessori che sono stati realizzati abusivamente, eventualmente comunicandone la rimozione all'Amministrazione Comunale di Vinci.

In sede di sopralluogo è stata rilevata la riparazione di un cavo telefonico proveniente dal palo posto in prossimità di via Valinardi ed asservito a proprietà limitrofe che, attraversando la facciata laterale nord dell'abitazione al civico n° 24 in corrispondenza della finestra del piano 1°, impedisce l'uso del relativo affisso.

Da testimonianza reperita in sito il lavoro è stato eseguito da operatori inviati dalla Telecom che, per eseguire una riparazione, hanno posato frettolosamente un nuovo cavo senza rispettare il preesistente tracciato.

SETTIMO QUESITO: *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 comproprietà;*



Da visura del 08/10/2013 e del 17/10/2013 eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Pisa – Territorio, sia in merito agli immobili oggetto di stima che sulle persone: _____ nato a Empoli il 02.02.1974 c.f. _____, residente in Vinci (FI) Via Cerretana, 50; _____ nato a Empoli il 27.05.1971 c.f. _____, residente in Vinci (FI) XXV Aprile, 30; _____ / _____ nata a Empoli il 03.10.1950 c.f. _____, residente in Vinci (FI) XXV Aprile, 30, nonché sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, che risulta completa per la ricostruzione storica dei passaggi di proprietà e per la precisa rilevazione delle annotazioni negative nel ventennio antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento di riferimento, si precisa quanto segue:

a) TRASCRIZIONI

Sui beni oggetto della perizia esistono le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE a favore del 18/04/1997 - r.p. 3874 r.g. 5447

Pubblico ufficiale Orlando Marianna rep. 125238/11673 del 20/03/1997 Atto Per Causa Di Morte - Verbale Di Pubblicazione Testamento **a favore di** _____, _____, **contro** _____ nata a Vinci il 03.07.1910;

TRASCRIZIONE a favore del 12/12/1998 - r.p. 11718 r.g. 17408

Pubblico ufficiale Marianna Orlando rep. 136614 del 09/12/1998 Atto Tra Vivi - Compravendita **a favore di** _____, _____ **e** _____ **contro** _____ nata a Vinci il 06.04.1942.

TRASCRIZIONE a favore del 11/06/1999 - r.p. 6022 r.g. 9560

Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro rep. 41/763 del 19/09/1997 Atto Per



Causa Di Morte- Certificato Di Denunciata Successione **a favore di**
_____ **e** _____, **contro** _____ nata a Vinci il
03.07.1910;

TRASCRIZIONE a favore del 24/07/2003 - r.p. 10697 r.g. 16216

Pubblico ufficiale Orlando Marianna rep. 154237/15036 del 17/07/2003
Atto Tra Vivi - Compravendita **a favore di** _____ **contro** _____
_____ nata a Fucecchio il 19.02.1956, _____ nata a
Castelfiorentino il 13.07.1941, _____ nato a Vinci il 07.03.1940, _____
_____ nata a Vinci il 04.11.1945, _____ nata a Vinci il
27.04.1970, _____ nata a Empoli il 25.03.1976,.

TRASCRIZIONE contro del 07/02/2007 - r.p. 1721 r.g. 2849

Pubblico ufficiale Tribunale Di Firenze Sezione Distaccata di Empoli
rep. 813 del 29/01/2007 Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma
specifica a favore di _____ nato a Empoli il 03.10.1957 contro
_____ e _____, a seguito di preliminare di
compravendita stipulato in data 25/26 ottobre 2010. _____ chiede il
trasferimento dei beni e la cancellazione dei gravami o la risoluzione
del preliminare con il corrispettivo del doppio della caparra.

TRASCRIZIONE contro del 07/02/2007 - r.p. 1722 r.g. 2850

Pubblico ufficiale Tribunale Di Firenze Sezione Distaccata di Empoli
rep.813 del 29/01/2007 Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma
specifica a favore di _____ nato a Empoli il 03.10.1957 contro
_____ e _____, _____, a seguito di
preliminare di compravendita stipulato in data 25/26 ottobre 2010.
_____ chiede il trasferimento dei beni e la cancellazione dei gravami



o la risoluzione del preliminare con il corrispettivo del doppio della caparra.

TRASCRIZIONE contro del 07/02/2007- r.p. 1723 r.g. 2851

Pubblico ufficiale Tribunale Di Firenze Sezione Distaccata di Empoli rep.813 del 29/01/2007 Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica a favore di _____ nato a Empoli il 03.10.1957 contro _____, a seguito di preliminare di compravendita stipulato in data 25/26 ottobre 2010. _____ chiede il trasferimento dei beni e la cancellazione dei gravami o la risoluzione del preliminare con il corrispettivo del doppio della caparra.

TRASCRIZIONE contro del 27/07/2012 - r.p. 8959, r.g. 12195

A favore di _____ nato a Empoli (FI) il 03.10.1957 (c.f. _____), residente in Castelfiorentino (FI) Via Piccoli 88/A, Atto Giudiziario del 18/05/2012 rep. n°1401 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale sede Firenze C.F. 91006320484, Atto Esecutivo o Cautelare - **Verbale di Pignoramento Immobili n°412/12**, contro i sig.ri: _____ e _____.

b) ISCRIZIONI

Sui beni oggetto della perizia esistono le seguenti iscrizioni:

Iscrizione contro del 24/07/2003 - r.p. 3200 r.g. 16217

Pubblico ufficiale **Orlando Marianna** rep.154238 del 17/07/2003 **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** con sede in Roma Via Vittorio Veneto n°119 contro _____ e _____.

Iscrizione contro del 04/02/2011 - r.p. 403 r.g. 1847



Pubblico ufficiale **Corte Suprema Di Cassazione** rep. 25123/2010 del 13/12/2010 **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna, cancellata con **Annotazione n. 701 del 27/03/2012**.

Iscrizione contro del 21/02/2011 - R.P. 568 R.G. 2954 Pubblico ufficiale Tribunale di Pistoia - sez. Dist. Monsummano Terme rep. 84 del 11/02/2011 **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo, cancellata con **Annotazione n. 702 del 27/03/2012**.

OTTAVO QUESITO: verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 01 settembre 1967.

Il complesso è stato costruito in zona agricola precedentemente al 01/09/1967 per la quasi totalità delle volumetrie e da quella data non risultano essere state rilasciate istanze edilizie riferite agli immobili pignorati.

Da ricerche presso l'ufficio comunale, estese all'agglomerato urbano del borgo di Valinardi, è stata trovata una richiesta di Manutenzione Ordinaria presentata da _____, n°107 del 14/11/1991 e relativa ad una abitazione limitrofa al complesso pignorato, oggi proprietà _____, mentre gli immobili pignorati sono stati oggetto di richiesta di recupero edilizio fra gli



anni 2005 e 2006, il cui permesso a costruire era stato predisposto e rilasciabile a fronte del pagamento di €.69.983,84, quali oneri computati al Febbraio 2006 e non corrisposti; trattasi dell'istanza di recupero edilizio dell'intero borgo di Valinardi richiesta a nome degli esecutati, pratica 33/2005 che, previa integrazione del Maggio del 2006 venne limitata al restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei soli manufatti oggetto della procedura esecutiva.

In merito alla legittimità delle volumetrie edificate e delle destinazioni d'uso si ritiene attendibile la dichiarazione di preesistenza al 01/09/1967, quale parte compilata del modulo di richiesta del *Permesso di Costruire* e che ha ottenuto istruttoria comunale favorevole all'esecuzione dell'intervento.

Dato che detta pratica edilizia prevedeva ampliamento della superficie utile lorda proveniente dall'accorpamento volumetrico per demolizione di corpi aderenti e separati dichiarati legittimi, il sottoscritto ha confrontato l'edificato con le foto dei voli effettuati dall'IGM negli anni 1965 e 1971 nella zona di Valinardi, queste uniche pubblicate ed accreditate al raffronto nel periodo prossimo al Settembre del 1967.

Da tate analisi è stato possibile accertare che i volumi individuati da parte dagli annessi agricoli presenti nei mappali 455 ed 84, ivi compresi i magazzini privi di numerazione civica censiti al sub.4 della part. 455, non erano presenti al 1971 e pertanto sono da ritenersi abusivamente realizzati per l'assenza di atti autorizzativi e non sanabili per contrasto con le vecchie e nuove normative urbanistico-edilizie.

NONO QUESITO: *indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato indicando il valore di mercato ed il prezzo a base d'asta; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso il valore 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; 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.

A seguito di quanto esposto ed appurato il sottoscritto ha proceduto alla stima degli immobili applicando i valori medi di mercato ricorrenti nella zona determinando il valore medio unitario con incrementi per le infrastrutture interne, esterne e condominiali esistenti, tenendo in debita considerazione che il complesso pignorato si trova a Sud di Vinci, edificato in arretrato ed in seconda schiera rispetto alla strada comunale ove si innesta la via vicinale di Valinardi e che lo stesso, da tempo non utilizzato, si trova in stato di incipiente degrado ed a disposizione degli esecutati.

Il valore delle unità immobiliari urbane desunti sul mercato sono stati ulteriormente raffrontati con le valutazioni OMI del semestre 1 dell'anno 2013 per le abitazioni civili e per i magazzini della zona suburbana di Vinci, codice zona E2, microzona catastale n°3, mentre ai terreni agricoli sono stati attribuiti i valori relativi all'ultimo uso rilevato da foto aeree, comparati con i valori agricoli medi del 1° semestre del 2012, regione agraria n°4, pubblicati dall'Ufficio del Territorio di Firenze in data 10/04/2013.

Preso atto della natura e dello stato degli immobili si ritiene di suddividere il compendio immobiliare in più lotti di seguito specificati e privi delle porzioni abusive, che saranno costituiti dalle seguenti unità negoziali:

1 - Magazzino di mq.24 catastali, (part.289 sub.500), con accesso dal resede a comune lato sud della strada vicinale di Valinardi al civico n°22, di



altezza utile interna circa ml. 2,50 e superficie circa mq.27,70, si attribuisce il valore medio di €/mq.600,00.

Magazzino	Sup. mq.27,70 * €/mq. 600,00		
Valore unità negoziale 1		€	16.600,00

2 - Magazzino di mq.19 catastali, (part.289 sub.501), compreso nel corpo di fabbrica tergale al quale si accede dal resede a comune lato nord, di altezza utile interna circa ml. 2,50 e superficie circa mq.23,50, si attribuisce il valore medio di €/mq.550,00.

Magazzino	Sup. mq.23,50 * €/mq. 550,00		23,50 *550,00
Valore unità negoziale 2		€	13.000,00

3 - Magazzino di mq.19 catastali, (part.289 sub.502 e 455 sub 500), con accesso dal resede a comune lato sud al civico n°20, di altezza utile interna circa ml. 2,65 e superficie circa mq.20,60, con annessi circa mq.4,00 fra scannafosso non praticabile e resede esclusivo e gravato da diritto di passo per l'accesso al ripostiglio ed al sottoscala di proprietà all'abitazione soprastante, si attribuisce il valore medio di €/mq.500,00.

Magazzino	Sup. mq.20,60 * €/mq. 500,00		
Valore unità negoziale 3		€	10.300,00

4 - Unità residenziale di vani catastali 8, (part.455 sub.1) con accesso dal resede a comune lato sud al civico n°24, di superficie circa mq.182,00, gravata da interesse storico rurale e comprensiva di corte a comune con ripostiglio esterno diruto, si attribuisce il valore medio di €/mq. 800,00,

Abitazione	Sup. mq.182,00 * €/mq. 800,00		
Valore unità negoziale 4		€	145.600,00

5 - Magazzino di mq.34 catastali, (part.455 sub.2), tre vani al piano primo con camino ed accesso dal resede a comune lato nord della strada vicinale



di Valinardi al civico n°28, di altezza utile interna circa ml. 3,50 e superficie di vendita circa mq.41,00, compreso nel corpo di fabbrica gravato da interesse storico rurale, si attribuisce il valore medio di €/mq.600,00,

Magazzino	Sup. mq.41,00 * €/mq. 600,00		
Valore unità negoziale 5		€	24.600,00

6 - Magazzino di mq.60 catastali, (part.455 sub.3), tinaia di due vani al piano terra del corpo di fabbrica gravato da interesse storico rurale e con accesso dalla corte a comune al civico n°26, di altezza utile interna circa ml. 3,20 e superficie circa mq.67,10, caratterizzato dalla presenza di n°4 tini in c.a. che limitano l'utilizzo dell'immobile, si attribuisce il valore medio di €/mq.500,00,

Magazzino	Sup. mq. 67,10* €/mq. 500,00		
Valore unità negoziale 6		€	33.500,00

7 - Unità residenziale di vani 4, (part.455 sub.501) con accesso dal resede a comune lato sud al civico n°18, al piano primo di superficie circa mq. 108,00, comprensiva corte a comune, di sgombero al sottotetto e ripostiglio con sottoscala al piano terra ai quali si accede dal magazzino al civico 20, si attribuisce il valore medio di €/mq. 800,00

Abitazione	Mq.108,00 * €/mq. 800,00		
Valore unità negoziale 7		€	86.400,00

8 – Annesso agricolo di mq. 14 preesistente al 01/09/1967 sul mappale .455 anche se diruto, con accesso dal resede a comune lato nord, ad un piano e che può essere demolito con accorpamento volumetrico all'esistente, si attribuisce il valore medio di €/mq. 200,00

Annesso agricolo	Mq.14,00 * €/mq. 200,00		
Valore unità negoziale 8		€	2.800,00



9 – Terreno edificabile superficie catastale di mq 460 (part.84), attualmente incolto per abbandono e sul quale si possono costruire tre unità residenziali;

Area edificabile	Mq.460 , a corpo		
Valore unità negoziale 9		€	30.000,00

10 – Terreno agricolo, (part. 304) a giacitura lievemente inclinata, attualmente incolto per abbandono e di superficie catastale di mq 175,00, già precedentemente utilizzato a seminativo;

Seminativo	Ha. 00.01.75 * €/ Ha. 6000,00		
Valore unità negoziale 10		€	100,00

11 – Terreno agricolo, (part. 297), di superficie catastale di mq 10, già utilizzato a seminativo e mantenuto a prato dal confinante in forza di accordo verbale con la proprietà;

Seminativo	Ha. 00.00.10 * Ha./mq. 17.000,00		
Valore unità negoziale 11		€	20,00

12 – Terreni agricoli, (part. 100, 101) in parte mantenuti a prato ed incolti per abbandono, di superficie catastale di mq 1.490, già precedentemente utilizzati a seminativo;

Seminativo	Ha. 00.14.90 * Ha./mq. 17.000,00		
Valore unità negoziale 12		€	2.500,00

13 – Terreni agricoli, (part. 218, 219, 237, 456) di superficie catastale complessiva mq. 3.050, a giacitura piana sia mantenuto a prato che incolto per abbandono e precedentemente utilizzato a seminativo in piccola parte arborato;

Seminativo	Ha. 00.29.50 * Ha./mq. 17.000,00		5.000,00
Sem.Arb.	Ha. 00.01.00 * Ha./mq. 20.000,00		<u>200,00</u>



Valore unità negoziale 13	€	5.200,00
----------------------------------	----------	-----------------

RIEPILOGO VALUTAZIONI

1	Magazzino civico 22, lato sud piano terra	€	16.600,00
2	Magazzino s.n.c., lato nord piano terra	€	13.000,00
3	Magazzino civico 20, lato sud piano terra	€	10.300,00
4	Abitazione civico 24, lato sud piano terra,1, 2	€	145.600,00
5	Magazzino civico 28, lato ovest piano primo	€	32.800,00
6	Magazzino civico 26, lato ovest piano terra	€	33.500,00
7	Abitazione civico 18, lato sud piano terra,1, 2	€	86.400,00
8	Annesso agricolo diruto lato nord	€	2.800,00
9	Terreno edificabile lato nord	€	30.000,00
10	Terreno seminativo mappale 304	€	100,00
11	Terreno seminativo mappale 297	€	20,00
12	Terreni seminativo mappali 100 e 101	€	2.500,00
13	Terreni sem. e sem. arb. Mappali 218, 219, 237, 456	€	5.200,00
Arrotondamento		€	<u>-20,00</u>
Totale valore compendio pignorato		€	378.800,00

Per la determinazione del prezzo a base d'asta si ritiene decrementare il valore immobiliare di circa 20% dovuto, oltre che alle incombenze derivanti dall'incanto, al tempo necessario a rendere funzionali gli immobili in relazione al mercato immobiliare influenzato dal particolare momento economico, indicando il **valore a base d'asta €300.000,00**.

Suddivisione in lotti

L'esecuzione in oggetto comprende la piena proprietà del compendio immobiliare pervenuta in possesso agli intestatari per successioni ed acquisti di quote differenziate delle varie unità negoziali dell'agglomerato ex rurale



che, non utilizzato da oltre un ventennio, necessita recupero ed adeguamenti funzionali per poter essere nuovamente reso vitale agli usi della collettività.

Allo scopo di rendere appetibile sul mercato il complesso immobiliare occorrerà agevolare il recupero contenendo i disagi che verrebbero a crearsi nel caso vendita distinta per unità autonoma, pertanto si ritiene opportuno raggruppare le unità negoziali per tipologia di intervento, preferibilmente dotate di apposite pertinenze, onde agevolare e rendere possibile la totalità degli interventi necessari alle sistemazioni, sia dei manufatti che degli esterni, con la realizzazione di nuovi impianti, adduzioni e smaltimenti.

In forza di tali considerazioni si ritiene costituire tre lotti distinti, anche se formati da unità immobiliari con quote diverse in proprietà a ciascun esecutato, ove la determinazione delle rispettive spettanze verrà desunta in rapporto percentuale rispetto al valore attribuito a ciascuna unità negoziale, quali:

- **un primo lotto** per il terreno a nord lungo via Valinardi, mappale 84, che permette l'edificazione di n°3 residenze a schiera ed al quale si potrà accedere direttamente dalla via vicinale menzionata;
- **un secondo lotto** che raggruppi le volumetrie esistenti da recuperare per uso residenziale con locali accessori od attività compatibili, comprensivo sia dell'apporto proveniente dall'annesso agricolo diruto che del terreno agricolo adiacente ad est, mappale 304, così da assicurare non solo la dotazione di resede urbano circostante alle unità immobiliari ma anche regolarizzare geometricamente l'area agricola;
- **un terzo lotto** che raggruppi i terreni agricoli attualmente incolti ed accessibili dalla viabilità podereale.

Da ciò ne consegue:



Lotto 1

Appezamento di terreno ove è possibile edificare n°3 residenze a schiera in fregio a via Valinardi, individuato al NCT di Vinci al foglio n°31 mappale 84 di mq.460, al quale si potrà accedere direttamente dalla via vicinale, **si valuta a corpo € 30.000,00** e si indica il **valore a base d'asta di €24.000,00.**

Lotto 2

Complesso edilizio in stato di incipiente degrado per abbandono costituito da più corpi di fabbrica edificati in aderenza con due abitazioni per complessivi vani 10, sette magazzini dei quali i due al piano primo potranno essere ripristinati a scopo residenziale, una volumetria diruta che se rimossa permetterà l'ampliamento dell'esistente per circa mq.17, oltre ad appezzamento di terreno agricolo di superficie catastale mq.170;. **si valuta € 341.100,00** e si indica il **valore a base d'asta di € 270.000,00.**

Dato che le unità immobiliari riunite nel lotto 2 provengono da vari atti con differenti quote di proprietà, la spettanza di ciascun esecutato è stata desunta in misura del 77% per _____, 16% per _____ e 7% per _____.

Lotto 3

Appezamenti di terreno agricolo di superficie catastale complessiva di mq.4.550,00 ai quali si accede dalle corti a comune da via Valinardi e da viabilità poderale, attualmente incolti per abbandono fatta eccezione per una piccola parte mantenuta a prato da confinante senza titolo, **si valuta € 7.700,00** e si indica il **valore a base d'asta di €6.000,00.**



Anche per questo lotto le spettanze di ciascun esecutato sono state desunte in misura del 71% per _____, 18% per _____ e 11% per _____.

Obblighi degli acquirenti derivanti dalla suddivisione in lotti

Sul terreno del Lotto 1 e sulla corte del Lotto 2, oltre ai magazzini privi di numerazione civica e censiti al sub.4 della part. 455, insiste un corpo di fabbrica, diruto e già utilizzato ad annesso agricolo, che risulta edificato successivamente al 01/09/1967 in assenza di autorizzazione comunale, non sanabile e che dovrà essere rimosso a carico dei futuri acquirenti.

Ravvisando che la demolizione delle esili murature abusive che insistono in prossimità ed a cavallo del confine fra i lotti 1 e 2 possa costituire pericolo se operata separatamente per ciascun lotto, si ritiene opportuno invitare il primo acquirente alla eliminazione dell'intera porzione abusiva, previa notifica al Comune di Vinci, anche se non obbligatoria.

Regime impositivo della vendita

La vendita segue il regime impositivo dell'imposta di registro con aliquota IVA al 22% sia per i fabbricati che per i terreni agricoli.

Ai fini fiscali il valore dei lotti 1 e 2 saranno da imputarsi interamente ai fabbricati mentre quello del lotto 3 sarà da imputarsi interamente ai terreni.

DECIMO QUESITO: *Ad effettuare un riepilogo, in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato).*

RIEPILOGO DEI BENI

Descrizione immobile

Lotto 1 - Appezamento di terreno posto a Vinci in fregio a via Valinardi di mq.460 ove è possibile edificare n°3 residenze a schiera ed al quale si potrà accedere direttamente dalla via vicinale menzionata.



Confini

Via vicinale di Valinardi, proprietà _____ e _____, _____, S.S.a..

Stato di possesso

I beni sono a disposizione degli esecutati e non utilizzati, pertanto sono da ritenersi liberi.

Rappresentazione Catastale

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, catasto terreni (NCT) del comune di Vinci al **foglio 31 mappale 84**.

Prezzo a Base d'Asta

Il prezzo a base d'asta è commisurato in € 24.000,00

Conformità Urbanistica

Sul terreno insiste parte di un corpo di fabbrica diruto abusivamente edificato.

Formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Rimozione del rudere non sanabile eventualmente preceduta da comunicazione al Comune di Vinci.

Regime impositivo della vendita

La vendita segue il regime impositivo dell'imposta di registro al 22% ed ai fini fiscali il valore sarà da imputarsi ai fabbricati.

Lotto 2 - Complesso edilizio ex rurale con terreno agricolo posto a Vinci in via Valinardi con accesso da corti a comune gravate di diritto di passo, in stato di incipiente degrado e costituito da più corpi di fabbrica edificati in aderenza che contengono due abitazioni per complessivi vani 10, sette magazzini dei quali due al piano primo potranno essere ripristinati a scopo residenziale, una volumetria diruta che se rimossa permetterà



l'ampliamento dell'esistente, oltre ad appezzamento terreno agricolo di superficie catastale mq.170.

Confini

Corti a comune, proprietà _____ e _____, S.S.a..

Stato di possesso

I beni sono a disposizione degli esecutati e non utilizzati, pertanto sono da ritenersi liberi.

Rappresentazione Catastale

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, del comune di Vinci al **foglio 31**, catasto terreni (NCT) **mappale 304**, al catasto fabbricati (NCEU) **part.289 sub 500, sub. 501, sub. 502, part.455 sub.1, sub.2, sub.3, part.289 sub.503**, che accorpa la part.455 sub. 6, sub.501 e part.531 sub.500.

Prezzo a Base d'Asta

Il prezzo a base d'asta è commisurato in € 270.000,00

Conformità Urbanistica

Il complesso è stato costruito in zona agricola antecedentemente al 01/09/1967 ad eccezione di due volumi sul mappale 455, quali il magazzino individuato al sub.4 e parte dell'annesso agricolo non accampionato, che risultano successivi al 1971, privi di autorizzazione comunale e non sanabili.

Formalità ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Demolizione dei volumi non sanabili eventualmente preceduti da comunicazione al Comune di Vinci.

Regime impositivo della vendita



La vendita segue il regime impositivo dell'imposta di registro al 22% ed ai fini fiscali il valore delle unità immobiliari e dei resedi, sarà da imputarsi ai fabbricati.

Lotto 3 - Appezamenti di terreni agricoli incolti per abbandono e di superficie catastale complessiva di mq.4.550,00, posti a Vinci in via Valinardi con accesso da corti a comune gravate di diritto di passo e da viabilità poderale.

Confini

Via vicinale di Valinardi, Borro della Rondinella, proprietà _____ e _____, S.S.A..

Stato di possesso

I beni sono a disposizione degli esecutati e non utilizzati, pertanto sono da ritenersi liberi.

Rappresentazione Catastale

All'Agenzia del Territorio della Provincia di Firenze, catasto terreni (NCT) del comune di Vinci al **foglio 31 mappali 100, 101, 279, 218, 219, 237e 456.**

Prezzo a Base d'Asta

Il prezzo a base d'asta è commisurato in € 6.000,00

Regime impositivo della vendita

La vendita è soggetta ad imposta di registro al 22% ed ai fini fiscali il valore sarà da imputarsi ai terreni.

Formalità gravanti sui tre lotti

Sui beni oggetto della perizia esistono le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE a favore del 18/04/1997 - r.p. 3874 r.g. 5447

TRASCRIZIONE a favore del 12/12/1998 - r.p. 11718 r.g. 17408

TRASCRIZIONE a favore del 11/06/1999 - r.p. 6022 r.g. 9560



ISCRIZIONE contro del 24/07/2003 - r.p. 3200 r.g. 16217

TRASCRIZIONE a favore del 24/07/2003 - r.p. 10697 r.g. 16216

TRASCRIZIONE contro del 07/02/2007 - r.p. 1721 r.g. 2849

TRASCRIZIONE contro del 07/02/2007 - r.p. 1722 r.g. 2850

TRASCRIZIONE contro del 07/02/2007 - r.p. 1723 r.g. 2851

TRASCRIZIONE contro del 27/07/2012 - r.p. 8959, r.g. 12195

UNDICESIMO QUESITO: *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.;*

Le abitazioni ed i magazzini che costituiscono la porzione edificata sono da considerarsi ruderi e come tali, ai sensi dell'art. 2 comma a) del decreto del 22/11/2012 del Ministero dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, sono esclusi dall'obbligo della certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà, previa esplicita dichiarazione di tale stato nell'atto di trasferimento.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver correttamente eseguito l'incarico affidatogli ed allega la seguente documentazione, sia su supporto informatico che fascicolata, composta da:

- 1- Inizio operazioni peritali;
- 2- Attestazione invio perizia ai creditori precedenti ed ai debitori;
- 3- Aggiornamento visure ipotecarie;
- 4- Documentazione catastale;



- 5- Inquadramento urbanistico;
- 6- Documentazione comunale
- 7- Documentazione fotografica;
- 8- Atti di Provenienza;
- 9- Percentuali di proprietà lotti 2 e 3;
- 10- Estratto del decreto di esenzione all'obbligo dell'APE;
- 11- Foto voli I.G.M. di Firenze;
- 12- Schede dei lotti.

Empoli lì, 08/04/2014

IL C.T.U.

(Dott. arch. Maurizio Mitola)

