TRIBUNALE DI FIRENZE

*** *** *** ***

RELAZIONE EPURATA PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 254/2022 DEL RUOLO GENERALE – INTEGRAZIONE A SEGUITO DI RIUNIONE CON ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 297/2024 E N. 108/2025 R.G.

*** *** *** ***

CREDITORE PROCEDENTE: ————————

CREDITORI INTERVENUTI: ————————

DEBITORE: ————————

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

RINVIO UDIENZA: 02/12/2025

*** *** *** ***

Alla sottoscritta Arch. Laura Mandò con studio professionale in Firenze, via Fratelli Bandiera 20 – tel./fax 055.674039 e.mail: laura.mando@libero.it PEC: laura.mando@pec.architettifirenze.it, iscritta all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 4874 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze, in data 28.10.2022 la Dott.ssa Laura D'Amelio in qualità di Giudice delle Esecuzioni nella procedura n. 254/2022 R.G. promossa da ————————, rappresentata e difesa dall'Avvocato Sara Testa Marcelli (C.F. TSTSRA81E70H501Z), pec saramarcelli@ordineavvocatiroma.org, elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa sito in Roma Largo Trionfale 11, contro ———————— in qualità di titolare dell'impresa individuale ————————, affidava l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio; a compimento dell'incarico ricevuto l'elaborato peritale veniva depositato in data 16 maggio 2023.

A seguito della riunione alla procedura n. 254/2022 R.G. delle procedure n. 297/2024 e n. 108/2025 R.G., la Dott.ssa Patrizia Pompei in qualità di Giudice dell'Esecuzioni in data 2 luglio 2025 disponeva l'integrazione della CTU con riferimento ai pignoramenti delle procedure sub. n. 297/2024 e n. 108/2025, concedendo come termine per il deposito il 30.09.2025.

In data 30.07.2025, risultando dallo studio della documentazione presente nel fascicolo che il pignoramento immobiliare interessa, oltre a quanto già oggetto della perizia depositata, altri beni immobili nel Comune di Cerreto Guidi costituiti da alcuni terreni e da due fabbricati, più precisamente un magazzino agricolo (foglio 5 particella 117) e una rimessa pertinenziale/magazzino allo stato grezzo (che insiste sulla particella 121 del foglio di mappa 5) non ancora accatastata e che necessita di individuazione catastale per la regolarità degli atti di trasferimento e della successiva trascrizione al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), provvedevo a chiedere autorizzazione all'accatastamento della suddetta rimessa pertinenziale/magazzino e contestuale proroga di 60 giorni per il deposito della perizia immobiliare con termine 29.11.2025. In data 04/08/2025 il Giudice autorizzava l'aggiornamento catastale e concedeva la proroga richiesta.

In primo luogo si riportano sinteticamente i beni interessati dall'originaria procedura n. 254/2022, costituiti dalla piena proprietà di beni immobili in Comune di Cerreto Guidi frazione Stabbia via Pian del Casone n. 93 individuati al **Catasto Fabbricati al foglio 5**:

- **particella 3 subalterno 1, bene comune non censibile** (corte a comune tra i subalterni 2 e 3 della medesima particella 3) – Partita speciale A, via Pian del Casone piano T;

- particella 3 subalterno 2, abitazione, categoria A/2 classe 4, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 333 mq, totale escluse aree scoperte 314 mq, rendita € 1.040,66, via Pian del Casone piano T-1;

- particella 3 subalterno 3, rimessa, categoria C6, classe 3, consistenza 183 mq, superficie catastale totale 199 mq, rendita € 765,54, via Pian del Casone piano T;

- particella 81 subalterno 2, magazzino, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale 195 mq, rendita € 585,66;

oltre la piena proprietà di beni immobili in Comune di Cerreto Guidi frazione Stabbia via Pian del Casone n. 93 individuati al **Catasto Terreni al foglio 5**:

- particella 57, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 650 mq, reddito dominicale € 3,86, reddito agrario € 2,01;

- particella 23, frutteto, classe U, superficie catastale 8.600 mq, reddito dominicale € 133,25, reddito agrario € 66,62;

- particella 34, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,34;

- particella 44, frutteto, classe U, superficie catastale 8.730 mq, reddito dominicale € 135,26, reddito agrario € 67,63;

- particella 56, frutteto, classe U, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale € 10,23, reddito agrario € 5,11;

- particella 58, frutteto, classe U, superficie catastale 490 mq, reddito dominicale € 7,59, reddito agrario € 3,80;

- particella 86, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,12;

- particella 91, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3.950 mq, reddito dominicale € 23,46, reddito agrario € 12,24;

- particella 33, frutteto, classe U, superficie catastale 1.980 mq, reddito dominicale € 30,68, reddito agrario € 15,34.

Ai fini della descrizione dei beni, dell'intestazione catastale, della conformità catastale e della regolarità urbanistica si rimanda integralmente all'elaborato già depositato.

Per tali beni si ritiene necessario valutare eventuali oscillazioni di mercato dal momento del precedente deposito, maggio 2023, all'attualità.

Per i valori dei terreni agricoli si sono raffrontati i valori agricoli medi disponibili al momento della stima originaria (valori anno 2020), con quelli disponibili ad oggi (valori anno 2022) per la regione agraria di riferimento, riscontrando che tali valori non hanno subito alcuna variazione .

Per i valori dei fabbricati, prendendo a riferimento i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate per le abitazioni in normale stato conservativo e raffrontando i valori per la Zona extraurbana R1 del Comune di Cerreto Guidi del semestre 2 anno 2022, con i valori semestre 1 anno 2025 (ultimi disponibili), si rileva un incremento non irrilevante, mediamente pari al 15% (passati per il valore minimo da €/mq 950 a di €/mq 1.100 e per il valore massimo da €/mq 1.400 a €/mq 1.600).

Si ritiene quindi necessario aggiornare la stima di detti beni in coerenza con tale andamento del mercato immobiliare locale.

Per i beni oggetto dell'originaria procedura n. 254/2022, si ottiene pertanto il seguente valore di mercato:

- abitazione rurale di cui al foglio 5, particella 3 – subalterno 2, valore di € 273.000,00 x 1,15 = **€ 313.950,00**, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero;**

- **rimessa agricola catastalmente identificata al foglio 5 particella 3 subalterno 3,** valore di **€ 68.500,00** x 1,15 = **€ 78.775,00 ,** che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero;**

- magazzino catastalmente identificato al foglio 5 particella 81 **subalterno 2**, valore di € 3.000,00 x 1,15 = **€ 3.450,00**, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero;**

- terreni agricoli catastalmente individuati al foglio 5 particelle 23, 33, 34, 44, 56, 57, 58, 86 e 91,valore di **€ 56.000,00**, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) dei beni immobili liberi.**

Pertanto **il valore di mercato dei beni oggetto dell'originaria procedura E.I. n. 254/2022 R.G. viene rideterminato in** (€ 313.950,00 + € 78.775,00 + € 3.450,00 + € 56.000,00) = **€ 452.175,00,** che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) dei beni immobili liberi.**

Il prezzo a base d'asta per i medesimi beni oggetto dell'originaria **procedura n. 254/2022** viene ricalcolato applicando le riduzioni già inserite nell'originario elaborato peritale:

(€ 452.175,00 - € 13.800,00) x 0,9 = **€ 394.537,50.**

In secondo luogo si individuano i beni immobili oggetto della procedura n. 297/2024 R.G., evidenziando quelli non oggetto della precedente procedura n. 254/2022 R.G., così come descritti nel pignoramento immobiliare e relativa trascrizione precisando fin d'ora che gran parte degli identificativi catastali sono ad oggi mutati e pertanto si ritiene necessario ricostruire la storia catastale dei beni interessati.

I beni pignorati, tutti identificati al foglio 5 del Comune di Cerreto Guidi, sono i seguenti:

- particella 3 subalterno 1 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 3 subalterno 2 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 3 subalterno 3 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 81 subalterno 2 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 23 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 34 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 56 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 44 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 33 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 86 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 91 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- particella 57 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- **particella 83 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**

- **particella 85 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**
- **particella 37 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**
- **particella 54 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**
- particella 58 (oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.);
- **particella 32 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**
- **particella 55 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**
- **particella 94 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G.;**
- **particella 96 non oggetto della proc. n. 254/2022 R.G..**

Le suddette particelle non oggetto della precedente perizia sono state tutte soppresse ed hanno assunto i seguenti identificativi elencati in ordine cronologico ai fini della corretta storia catastale (vedi allegato 2 visure storiche delle particelle soppresse):

- particella 85 soppressa ha originato e/o variato la particella 83;
- particella 37 soppressa ha originato e/o variato la particella 83;
- particella 83 soppressa ha originato e/o variato le particelle **118,** 119 e 120; la particella 119 soppressa ha originato e/o variato la particella **121**; la particella 120 soppressa ha originato e/o variato la particella 121;
- particella 54 soppressa ha originato e/o variato le particelle **101** e 102; la particella 102 soppressa ha originato e/o variato la particella 3 oggetto della precedente perizia EI 254/2022 R.G.;
- particella 32 soppressa ha originato e/o variato le particelle **116** e **117**;
- particella 55 soppressa ha originato e/o variato la particella 3 oggetto della precedente perizia EI 254/2022 R.G.;
- particella 94 soppressa ha originato e/o variato le particelle 121, **122**, **123**, **124**;

- particella 96 soppressa ha originato e/o variato la particella 3 oggetto della precedente perizia EI 254/2022 R.G.

Pertanto **i beni oggetto dell'EI 297/2024 RG aggiuntivi rispetto alla EI 254/2022 RG sono oggi identificati al foglio 5 particelle 101, 116, 117, 118, 121, 122, 123 e 124.**

In terzo luogo si individua il bene immobile oggetto della procedura n. 108/2025 R.G.:

- particella 121 già ricompresa nei sopra descritti beni oggetto della procedura EI 297/2024 RG.

Alla luce di quanto sopra **i beni immobili oggetto delle due procedure riunite e non ancora periziati sono catastalmente identificati al Comune di Cerreto Guidi foglio 5 particelle 101, 116, 117, 118, 121, 122, 123 e 124.**

A tal fine

dopo aver provveduto

- ad eseguire le ricerche catastali presso l'Agenzia delle Entrate Territorio per reperire estratto di mappa catastale, visure catastali, elenco dei subalterni assegnati, elaborati planimetrici e ultime planimetrie in atti;
- a ricercare, visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative ai beni immobili;
- a reperire copia degli atti di provenienza dei beni immobili;
- ad eseguire in data 23/09/2025 sopralluogo ai beni immobili congiuntamente al custode giudiziario;
- a procedere ad accatastamento del bene in data 24/11/2025 a seguito di autorizzazione del Giudice del 04/08/2025.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'integrazione peritale riguarda la piena proprietà di beni immobili in Comune di Cerreto Guidi frazione Stabbia via Pian del Casone n. 93 individuati al **Catasto Fabbricati al foglio 5**:

- **particella 117**, categoria C/2, classe 2, consistenza 183 mq, superficie catastale totale 224 mq, rendita € 510,36, intestato a ————, proprietà per 1/1.

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 26/11/2012 – prot. n. FI0290698 (vedi allegato 3), presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi consistenti nella diversa posizione e dimensione di alcune aperture esterne; il bene risulta correttamente identificato e le differenze riscontrate con l'ultima planimetria catastale in atti non incidono sulla rendita e sul classamento dell'unità immobiliare.

- **particella 121 subalterno 1**, categoria F/3 unità in corso di costruzione, via Pian del Casone n. snc Piano T, intestato a ————, proprietà per 1/1.

- particella 121 subalterno 2, categoria F/3 unità in corso di costruzione, via Pian del Casone n. snc Piano S1, intestato a ————, proprietà per 1/1.

- particella 121 subalterno 3, bene comune non censibile, area scoperta a comune di tutte le unità immobiliari urbane della particella 121.

I beni identificati al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 121 subalterni 1, 2 e 3 derivano da costituzione del 24/11/2025 Pratica FI0214424 in atti dal 25/11/2025 costituzione (n. 214424.1/2025).

Piena proprietà di beni immobili in Comune di Cerreto Guidi frazione Stabbia via Pian del Casone n. 93 individuati al **Catasto Terreni al foglio 5**:

- **particella 101**, area rurale, superficie catastale 1.460 mq, reddito dominicale non indicato, reddito agrario non indicato, intestato a ——————, proprietà per 1/1;
- **particella 116**, frutteto, classe U, superficie catastale 4.477 mq, reddito dominicale € 69,37, reddito agrario € 34,68, intestato a ——————, proprietà per 1/1;
- **particella 118**, area rurale, superficie catastale 1.197 mq, reddito dominicale non indicato, reddito agrario non indicato, intestato a ——————, proprietà per 1/1;
- **particella 122**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 179 mq, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 0,55, intestato a ——————, proprietà per 1/1;
- **particella 123**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 24 mq, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,07, intestato a ——————, proprietà per 1/1;
- **particella 124**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,40, intestato a ——————, proprietà per 1/1.

Confini in un unico corpo: Strada Vicinale del Montanelli, foglio 5 particella 95, foglio 5 particella 107, salvo se altri.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali non corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare per le trasformazioni

catastali dettagliatamente descritte in premessa.

Si ricorda, come già segnato nell'elaborato peritale inerente la procedura n. 254/2022, che in forza di atto unilaterale d'obbligo del 08/10/2005, autenticato dal Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi repertorio 3093, il Sig. ———————— si è obbligato, in relazione alla richiesta di realizzazione di un garage interrato in deroga allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 9, comma 5, della Legge 122/1989, oggi identificato al foglio di mappa 5, particella 121subalterno 2 a non alienare tale autorimessa separatamente dalle unità immobiliari oggetto di procedura di cui al foglio di mappa 5 particella 3 subalterni 1 e 2.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Procedura n. 297/2024: verbale di pignoramento immobiliare trascritto Presentazione n. 17 in data 26/11/2024, Registro generale n. 22778, Registro particolare n. 16493, in forza di atto giudiziario in data 11/10/2024, a favore di ———————— contro ————————, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sui beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto Guidi al foglio 5: particella 3 - subalterno 1, particella 3 – subalterno 2, particella 3 – subalterno 3 particella 81 – subalterno 2, nonché sui beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cerreto Guidi al foglio 5, particelle 23, 34, 56, 44, 33, 86, 91, 57, 83, 85, 37, 54, 58, 32, 55, 94 e 96.

Procedura n. 108/2025: verbale di pignoramento immobiliare trascritto Presentazione n. 19 in data 25/03/2025, Registro generale n. 5674, Registro particolare n. 4008, in forza di atto giudiziario in data 21/02/2025, a favore di ———————— contro ————————, gravante per il diritto di proprietà 1/1 sui beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Cerreto Guidi al

foglio 5, particella 121.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTI PROVENIENZA (vedi allegato 8)

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo in data 29/11/2024, risulta che i beni immobili complessivamente interessati dalle tre procedure riunite sono pervenuti in piena proprietà al signor ——————— in forza dei seguenti titoli:

- Immobile foglio 5 particella 3 sub. 1 – 2 -3, (ex foglio 5 particella 56, particella 44, particella 37, particella 54, particella 58) per atto di compravendita del 01/08/1990, ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini (rep. 36328/3624), trascritto il 04/08/1990 nn. 11448/8037, da potere ———————;
- Immobili foglio 5 particella 81 sub. 2 (ex foglio 5 particella 33, particella 86, particella 83, particella 85) per atto di compravendita del 01/02/1994, ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini (rep. 59350/6575), trascritto il 26/02/1994 nn. 2427/1730, da potere ———————;
- Immobili foglio 5 particella 23, particella 55, particella 96 per atto di compravendita del 31/05/1990, ai rogiti del Notaio Pier Antonio Donnini (rep. 35024/3464), trascritto il 25/06/1990 nn. 9228/6445, da potere Luciano Meacci;
- Immobili foglio 5 particella 57, particella 94 per atto di compravendita del 22/05/1997, numero di repertorio 71269/9374 Notaio Pier Antonio Donnini in Fucecchio, trascritto il 18/06/1997 nn. 8022/5543, da potere ———————;
- Immobili foglio 5 particella 32 per atto di compravendita del 20/07/1993, numero di repertorio 56481/6162 Notaio Pier Antonio Donnini, trascritto il 10/08/1993 nn. 9233/5929, da potere ———————.

Quesito punto 4) DESCRIZIONE DEI BENI (vedi allegato 5 - rilievo

fotografico)

I beni immobili oggetto di integrazione peritale sono posti in Comune di Cerreto Guidi frazione Stabbia via Pian del Casone n. 93 e vi si accede da una strada vicinale e successivo breve tratto di strada bianca.

Si collocano in un territorio rurale pianeggiante in prossimità di un fosso, denominato Torrente Vincio, a circa 1 km dal centro abitato di Stabbia (frazione del Comune di Cerreto Guidi).

Il **fabbricato identificato alla particella 117** è un edificio rurale ad un unico piano ad uso stalla e magazzino; ci si giunge dalla strada vicinale dei Montanelli attraverso una strada poderale che passa in fregio al fabbricato principale. Si tratta di una manufatto molto semplice di forma rettangolare allungata, con in testa un magazzino e nella parte tergale piccoli vani destinati ad ospitare il bestiame. La struttura verticale è in blocchi di laterizio non intonacati, la copertura con struttura in travetti tipo "bausta". Sono presenti solo alcuni infissi, costituiti da assi di legno in parte di recupero. Non sono presenti impianti funzionanti. Il bene si presenta in cattivo stato manutentivo. La **superficie esterna lorda**, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne risulta pari a circa **mq 126**, si precisa che la misura è indicativa in quanto l'area dove si colloca l'edificio è di difficile accesso.

Il fabbricato che insiste sulla particella 121 è un corpo di fabbrica al grezzo realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, privo di tamponatura e disposto su due piani, oltre sottotetto non accessibile: al piano interrato è presente un unico grande vano destinato da progetto a garage pertinenziale; al piano terra è presente uno spazio aperto destinato da

progetto a deposito agricolo. Al fabbricato si giunge dalla strada vicinale dei Montanelli e si tratta del primo corpo di fabbrica a sinistra entrando nella proprietà. La **superficie esterna lorda**, risulta pari a circa **mq 137 al piano interrato e mq 137 al piano terra.**

L'area individuata alla **particella 101** si trova tra il fabbricato principale e il magazzino agricolo particella 117; ha superficie catastale di 1.460 mq e in gran parte costituisce il resede dell'edificio principale ed è incolta.

L'area individuata alla **particella 116** si trova a sud dell'edificio destinato a stalla; si tratta di un'area di mq 4.477 catastali coltivata prevalentemente a frutteto, con andamento pianeggiate e con facile accesso per i mezzi meccanici; sul fondo sono presenti due manufatti precari di limitate dimensioni.

L'area di cui alla **particella 118**, di superficie catastale 1197 mq, si trova a sud del fabbricato principale e in gran parte ne costituisce il resede. Si tratta di un'area incolta interessata dalla presenza di tettoie precarie.

L'area catastalmente individuata alla **particella 122**, ha una superficie catastale di 179 mq e di fatto costituisce porzione della viabilità poderale.

L'area di cui alla **particella 123**, ha una superficie catastale di soli 24 mq e risulta di fatto indistinta rispetto alle aree confinanti di cui alle particelle 118 e 121.

L'area di cui alla **particella 124**, di superficie catastale di soli 130 mq, risulta di fatto indistinta dall'area contigua di cui alla particella 118.

Le **aree agricole** complessivamente hanno una superficie di **mq 7.467** catastali.

Le superfici sopra riportate sono indicative ed eventuali discrepanze non incidono sulla stima del valore di mercato del bene, determinato successivamente a corpo.

Il Piano Operativo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27 dicembre 2021, inserisce tutto il complesso in "*Sistema di pianura a struttura agricola e naturalistica complessa"*.

Quesito punto 5) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE

I beni oggetto dell'integrazione peritale risultano occupati dal proprietario esecutato e dai suoi familiari, pertanto da considerarsi liberi.

Quesito punto 6) FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni assunte durante il sopralluogo il complesso dei beni oggetto di pignoramento non si trovano in un condominio costituito e pertanto, in assenza di un amministratore, non è possibile assumere informazioni in merito a eventuali oneri e spese condominiali.

Resteranno a carico dell'acquirente le servitù attive e passive, apparenti e non, con particolare riferimento a quelle nascenti in regime di costruzione e per la vendita frazionata del fabbricato, per destinazione del padre di famiglia nonché quelle pubbliche per tubazioni acqua, gas, energia, elettricità.

Nella vendita dei beni sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato.

Quesito punto 7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile in atti della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo in data del 26/11/2024 (con aggiornamento alla data del 29/08/2025 - vedi allegato 7) i beni immobili complessivi delle tre procedure riunite risultano interessati dalle seguenti formalità che dovranno essere cancellate:

- **Ipoteca volontaria** ISCRIZIONE nn. 21017/4113 del 22/10/2009 – nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 19/10/2009 numero di repertorio 29691/5829 Notaio Donnini Giovanni Francesco Maria, a favore di ——————, a ——————; capitale € 410.000,00 totale € 820.000,00 – gravante sui beni in Cerreto Guidi Foglio 5 particella 23, particella 3 sub. 2, particella 3 sub. 1, particella 32, particella 33, particella 34, particella 37, particella 44, particella 54, particella 55, particella 56, particella 57, particella 58, particella 81 sub, 2, particella 83, particella 85, particella 86, particella 91, particella 94 e particella 96;

- **Verbale di pignoramento immobili** del 01/03/2012 numero di repertorio 2562/2012 emesso da ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Firenze, trascrizione nn. 7986/5831 del 18/05/2012, a favore di ——————, a carico di —————— gravante sui beni in Cerreto Guidi Foglio 5 particella 23, particella 3 sub. 2, particella 3 sub. 1, particella 32, particella 33, particella 34, particella 37, particella 44, particella 54, particella 55, particella 56, particella 57, particella 58, particella 81 sub, 2, particella 83, particella 85, particella 86, particella 91, particella 94 e particella 96;

- **Verbale di pignoramento immobili** del 21/07/2022 numero di repertorio 7653 emesso da ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Firenze, trascrizione nn. 19194/13758 del 19/09/2022, a favore di ——————, a carico di —————— gravante sui beni in Cerreto Guidi Foglio 5

particella 3 sub. 1, particella 3 sub. 2, particella 3 sub. 3, particella 81 sub. 2, particella 23, particella 33, particella 34, particella 44, particella 56, particella 57, particella 58, particella 86 e particella 91;

- **Verbale di pignoramento immobili** del 11/10/2024 numero di repertorio 10446 emesso da ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Firenze, trascrizione nn. 22778/16493 del 26/11/2024, a favore di ——————, a carico di —————— gravante sui beni in Cerreto Guidi Foglio 5 particella 3 sub. 1, particella 3 sub. 2, particella 3 sub. 3, particella 81 sub. 2, particella 23, particella 32, particella 33, particella 34, particella 37, particella 44, particella 54, particella 55, particella 56, particella 57, particella 58, particella 83, particella 85, particella 86, particella 91, particella 94 e particella 96.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamenti per Cancellazioni di Trascrizioni dei pignoramenti:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	€ 35,00
	€ 294,00

per n. 3 pignoramenti € 294,00 x 3 = € 882,00

b) Annotamenti per cancellazione di iscrizioni ipotecarie volontarie

- Tassa ipotecaria € 35,00

TOTALE a) + b) = € 882,00 + 35,00= € 917,00.

I beni oggetto di perizia sono stati oggetto di Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04/11/1997, agli atti del Notaio Pier Antonio Donnini, trascrizione del 02/12/1997, registro particolare 10644 registro generale

15527, le cui obbligazioni risultavano di durata decennale e quindi attualmente decadute (vedi All. 6).

Si segnala la presenza di un vincolo di indivisibilità: in forza di atto unilaterale d'obbligo del 08/10/2005, autenticato dal Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi repertorio 3093, il Sig. ———————— si è obbligato, in relazione alla richiesta di realizzazione di un garage interrato in deroga allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 9 comma 5 legge 122/1989, a non alienare tale autorimessa, oggi posta nell'area catastalmente identificata al foglio 5, particella 121, separatamente dalle unità immobiliari oggetto di procedura di cui al foglio di mappa 5 particella 3 subalterni 1 e 2.

Quesito punto 8) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE GIA' DELIBERATE E EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE NON PAGATE

Dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo non risulta costituito nessun condominio per le unità immobiliari che compongono il complesso e pertanto, in assenza di un amministratore, non è stato possibile reperire informazioni in merito ad eventuali spese o oneri di tipo condominiale.

Quesito punto 9) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Piano Operativo, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27 dicembre 2021, inserisce tutto il complesso in "*Sistema di pianura a struttura agricola e naturalistica complessa"*.

Si rimanda al precedente elaborato peritale per quanto attiene i fabbricati già oggetto della procedura n. 254/2022 RGE.

Il **fabbricato rurale ad uso stalla e magazzino** (particella 117 del foglio di mappa 5 - identificato come fabbricato C nelle pratiche edilizie) è stato edificato in forza di:

- **concessione edilizia 14/98 del 28/01/1998** pratica edilizia 115/94 per "demolizione e ricostruzione di annessi agricoli";
- **concessione edilizia 14/98 1 VAR del 30/12/1998** pratica edilizia 99/1998 per "1 variante alla concessione edilizia 14/98 per demolizione e ricostruzione di annessi agricoli";
- **concessione edilizia 58/01 del 05/07/2001** pratica 30/2001 per "completamento opere di cui alla C.E. 14/1998 del 28/01/1998 demolizione e ricostruzione annessi agricoli";
- **concessione edilizia 118/04 del 14/10/2004** pratica 281/2004 del 30/06/2004 per "completamento opere di cui alla C.E. 14/98 del 28/01/1998 per demolizione e ricostruzione di annessi agricoli".

Rispetto a quanto concessionato si rileva che il fabbricato non è stato completato: non è stata infatti ultimata la copertura e non è stata realizzata la tettoia prevista in fronte all'edificio e per tale difformità non è stata depositata variante finale. Inoltre sono presenti alcune aperture esterne in posizione e con dimensioni diverse da quanto concessionato.

Ai fini della regolarizzazione edilizia di tali difformità si ritiene possibile ricorrere ad Accertamento di conformità di cui all'art. 209 bis della Legge Regionale n. 65/2014, per interventi realizzati in difformità dal permesso di costruire, senza incremento di Superficie Edificata o Volume, con una sanzione di cui al comma 9) lettera a, pari a € 1.032,00; ne deriva che i costi di regolarizzazione possono essere così indicativamente determinati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 468,00
Redazione Accertamento conformità	€ 2.000,00
Sanzioni	€ 1.032,00
Totale costi regolarizzazione	€ 3.500,00

Il **fabbricato rurale ad uso garage e deposito prodotti agricoli** (particella 121 del foglio di mappa 5 subalterni 1, 2 e 3 – identificato come fabbricato B nelle pratiche edilizie) è stato edificato in forza di:

- **concessione edilizia 1° variante alla concessione edilizia 118/04 del 14/10/2004** pratica 12/05 con **Atto unilaterale d'obbligo per vincolo pertinenziale di autorimessa ai sensi dell'art. 9 comma 5 Legge 122/89 e s.m.** del giorno 8 ottobre 2005 con autentica di firma del Segretario Generale del Comune di Cerreto Guidi repertorio 3093;

- **P.A.P.M.A.A. programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26/03/2013** per la "deruralizzazione di locali ad uso deposito prodotti e ricovero attrezzi agricoli", con il quale il fabbricato ed il relativo resede vengono deruralizzati; si evidenzia che dalla documentazione in nostro possesso l'atto unilaterale d'obbligo previsto per questo programma non risulta firmato e non è stato trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e pertanto si ritiene che la deruralizzazione non sia da ritenersi efficace.

Il fabbricato non è stato completato e risulta allo stato grezzo, mancano cioè le pareti esterne del piano terra e tutte le opere di finitura e impiantistiche.

Rispetto a quanto concessionato si sono rilevate modeste differenze nelle altezze sia del piano interrato (concessionato m 2,20 realizzato m 2,55) che

della struttura fuori terra (concessionato m 2,70 realizzato m 2,83); detto incremento di altezza potrebbe essere dovuto allo stato grezzo del fabbricato, cioè alla mancanza delle finiture.

Sui terreni esistono dei **manufatti realizzati senza titolo edilizio** costituiti da un piccolo manufatto per il ricovero di animali costruito con pali in legno e copertura in lastre metalliche e un modesto manufatto con struttura in lamiera metallica; per tali oggetti si prevede la demolizione stante anche la loro precarietà costruttiva.

I costi per la rimozione e smaltimento dei manufatti suddetti possono essere così indicativamente valutati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione C.I.L.A.	€ 1.000,00
Piano di demolizione, opere di demolizione e discarica	€ 5.000,00
Totale ripristini	€ 6.400,00

Totale costi di regolarizzazione edilizia (€ 3.500,00 + € 6.400,00) = **€ 9.900,00**

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

In considerazione del fatto che i beni costituiscono la totalità di una azienda agricola, si ritiene conveniente procedere alla vendita in un unico lotto al fine di mantenere il nesso funzionale tra i terreni agricoli ed i fabbricati, tutti ad uso rurale.

Il **fabbricato rurale ad uso stalla e magazzino** (particella 117 del foglio di mappa 5) ha una superficie esterna lorda pari a circa mq 126; al fine della stima si prende a riferimento il valore unitario degli annessi agricoli già stimati nella perizia originaria e rideterminato con un incremento del 15%

come indicato in premessa in ragione delle oscillazioni intervenute nel mercato locale, applicandovi altresì una forte riduzione, pari al 50%, in considerazione delle evidenti condizioni manutentive pessime e del mancato completamento della costruzione.

Si ottiene pertanto:

(€/mq 375 x 1,15 x 0,50) x mq 126 = € 27.168,75, arrotondato a

€ 27.000,00 valore di mercato.

Il **fabbricato rurale al grezzo ad uso garage e deposito prodotti agricoli** (particella 121 subalterni 1, 2 e 3 del foglio di mappa 5) ha una superficie esterna lorda pari a circa mq 137 al piano interrato destinato ad autorimessa e pari a circa mq 137 al piano terra destinato a deposito.

Al fine della stima si prende a riferimento il valore unitario degli annessi agricoli già stimati nella perizia originaria e rideterminato con un incremento del 15% come indicato in premessa in ragione delle oscillazioni intervenute nel mercato locale, applicandovi altresì una forte riduzione, pari al 50%, in considerazione del fatto che l'immobile è stato realizzato esclusivamente allo stato grezzo; si ritiene inoltre dover applicare una ulteriore riduzione del 50% sul solo piano inferiore, dovuta alla sua posizione al di sotto del piano di campagna.

Per cui si ottiene:

Piano terra (€/mq 375 x 1,15 x 0,50) x mq 137 = € 29.540,62

Piano interrato (€/mq 375 x 1,15 x 0,50 x 0,50) x mq 137 = € 14.770,31

totale € 44.310,93 arrotondato a

€ 44.000,00 valore di mercato.

Le **aree agricole** complessivamente hanno una superficie di **mq 7.467** catastali e per tali aree, omogenee per collocazione, giacitura e potenzialità agricole, si prende a riferimento il valore unitario già utilizzato nella perizia originaria, pari a €/mq 2,23, ottenendo quindi:

€/mq 2,23 x mq 7.467 = € 16.651,41 arrotondato a

€ 17.000,00 valore di mercato

Il valore di mercato dei beni interessati dalla procedura n. 254/2022 R.G. e dalle procedure n. 297/2024 e n. 108/2025 R.G. riunite, risulta quindi pari a:

€ 452.175,00 + € 27.000,00 + € 44.000,00 + € 17.000,00 = **€ 540.175,00 (cinquecentoquarantamilecentosettantacinque/00) per i beni immobili liberi.**

Quesito punto 11) PREZZO A BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a basa d'asta si applicano al valore di mercato sopra determinato le deduzioni dovute sia ai costi di regolarizzazione edilizia, che alla particolare modalità di vendita mediante asta.

Per il primo abbattimento si fa riferimento a quanto indicato in premessa per i beni interessati dall'originaria procedura e al precedente punto 9) per i beni interessati dalla procedure riunite, mentre per il secondo abbattimento viene operata una riduzione del 10% sul valore residuo in ottemperanza alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione (riduzione del valore di mercato praticata anche per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto).

Pertanto si ottiene.

(€ 540.175,00 - € 13.800,00 - € 9.900,00) x 0,9 = € 464.827,50

arrotondato a **€ 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00) prezzo a base d'asta per il diritto di piena proprietà dei beni liberi interessati dalla procedura n. 254/2022 R.G. e dalle procedure n. 297/2024 e n. 108/2025 R.G. riunite.**

Si precisa che sulla vendita dei beni grava il diritto di prelazione agraria a favore dei confinanti.

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

L'appetibilità dei beni sul mercato è fortemente ridotta dal fatto che all'interno del fabbricato principale, in cui le unità immobiliari pignorate sono la maggior porzione, è presente e strutturalmente compenetrata con il magazzino oggetto di esecuzione, altra unità immobiliare non oggetto di procedura (Foglio 5, particella 81 – sub. 1; vedi All. 3 Elaborato planimetrico della perizia originaria) in stato manutentivo pessimo e in condizioni strutturali pericolose tali da impedirne anche l'accesso.

Quesito punto 13) SPECIFICHE IN CASO DI VENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO

La vendita avviene per la piena proprietà.

Quesito punto 14) REGIME IMPOSITIVO

Il regime tributario per il trasferimento della proprietà, avvenendo da persona fisica e non da società, risulta essere "l'imposta di registro" nella aliquota stabilita dalla legge.

Quesito punto 15) RIEPILOGO DEI LOTTI

Lotto unico.

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Firenze, 27/11/2025

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale EPURATA;

ALLEGATO N. 2: Visure catastali storiche delle particelle soppresse per ricostruzione storia catastale EPURATA;

ALLEGATO 3: Visure catastali storiche dei beni oggetto di integrazione peritale EPURATA;

ALLEGATO N.4: Planimetria catastale, elaborato planimetrico e elenco subalterni dei beni oggetto di integrazione peritale EPURATA;

ALLEGATO N. 5: Rilievo fotografico dei beni oggetto di integrazione peritale EPURATA.