

TRIBUNALE DI FIRENZE

*** **

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 254/2022 DEL RUOLO
GENERALE**

*** **

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA GIOVANNA MAZZA

RINVIO UDIENZA: 20/06/2023

*** **

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 con sede in, 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 nato a in qualità di titolare dell'impresa individuale,
ha posto il seguente quesito:

“Provveda a

1) **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei

confini e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se nel catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti)

risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);
- 3) indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non già in atti, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 4) fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
- 5) provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- 6) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione,...);

- 7) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota

di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 8) **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 9) verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato**

del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10) indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia dei beni, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali etc.;
- 11) indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

12) **precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;**

(13) in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:**

- il valore come al punto 9. (10) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

(14) (9 bis) indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

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

*** **

A tal fine

si fa presente che

oggetto dell'esecuzione risulta la piena proprietà dei seguenti beni immobili posti in Comune di Cerreto Guidi frazione Stabbia via Pian del Casone n. 93: ampia porzione di fabbricati rurali composta da terratetto costituito da

abitazione rurale su due piani e rimessa agricola al piano terra, contiguo magazzino rurale diruto al piano terra e resede a comune con altra unità immobiliare non oggetto della procedura; terreni agricoli per complessivi mq 25.210 catastali;

si fa presente che, come meglio descritto in risposta al quesito 1, **l'abitazione ai piani terra e primo**, con relativo resede a comune, **è legata da vincolo urbanistico ad un garage interrato pertinenziale**, parzialmente edificato, **non oggetto della procedura**;

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 presso il Comune di Cerreto Guidi delle pratiche edilizie relative ai beni immobili;
- a reperire copia degli atti di provenienza dei beni immobili;
- ad eseguire in data 20 gennaio 2023 sopralluogo ai beni immobili congiuntamente al custode giudiziario.

Tutto ciò premesso, si espone quanto segue:

Quesito punto 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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, intestato nato a (C.F.), proprietà per 1/1;

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 26/07/2010 – prot. n. FI0217464 (vedi allegato 3), non corrisponde allo stato dei luoghi per le seguenti difformità: diverse tramezzature interne; mancata rappresentazione di una finestra alta a servizio del ripostiglio posto al piano terra; la “veranda” al piano terra risulta essere una loggia non delimitata da infissi; il “terrazzo” anteriore al piano primo risulta essere una loggia; mancata rappresentazione del sottotetto accessibile da scala interna a chiocciola. Il bene risulta comunque correttamente intestato e identificato;

- **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, intestato nato a (C.F.), proprietà per 1/1. L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 26/07/2010 – prot. n. FI0217404 (vedi allegato 3), corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi; si è riscontrata diversa altezza netta interna dei locali. Il bene risulta comunque correttamente intestato e identificato;

- **particella 81 subalterno 2, magazzino**, categoria C/2, classe 3, consistenza 180 mq, superficie catastale 195 mq, rendita € 585,66, intestato nato a (C.F.), proprietà per 1/1.

L'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 23/11/2012 – prot. n. FI0287439 (vedi allegato 3), da quanto visibile esternamente, corrisponde

sostanzialmente allo stato dei luoghi; non è stato possibile accedere all'immobile per i rilievi perché pericolante.

Il resede individuato alla particella 82, ancorché non indicato nell'atto di pignoramento, costituisce bene comune non censibile tra l'unità immobiliare particella 81 subalterno 2 (oggetto della procedura) e la particella 81 subalterno 1 (non oggetto di procedura); su tale resede è presente una loggia, ad uso ricovero attrezzi, costruita sul retro del fabbricato in continuità con analoga loggia costituente porzione tergale del subalterno 2. Nei documenti catastali (vedi elaborato planimetrico di cui al foglio 5 particella 81) tale loggia comune non è rappresentata; il bene risulta comunque correttamente intestato e identificato.

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, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1; **si evidenzia che risulta errata la data di nascita e il codice fiscale indicati in visura;**
- **particella 23**, frutteto, classe U, superficie catastale 8.600 mq, reddito dominicale € 133,25, reddito agrario € 66,62, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;
- **particella 34**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 110 mq, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,34, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;

- **particella 44**, frutteto, classe U, superficie catastale 8.730 mq, reddito dominicale € 135,26, reddito agrario € 67,63, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;
- **particella 56**, frutteto, classe U, superficie catastale 660 mq, reddito dominicale € 10,23, reddito agrario € 5,11, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;
- **particella 58**, frutteto, classe U, superficie catastale 490 mq, reddito dominicale € 7,59, reddito agrario € 3,80, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;
- **particella 86**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale € 0,24, reddito agrario € 0,12, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;
- **particella 91**, seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3.950 mq, reddito dominicale € 23,46, reddito agrario € 12,24, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1;
- **particella 33**, frutteto, classe U, superficie catastale 1.980 mq, reddito dominicale € 30,68, reddito agrario € 15,34, intestato a nato a (C.F.), proprietà per 1/1.

Confini: Strada Vicinale del Montanelli, foglio 5 particella 40, foglio 5 particella 90, salvo se altri.

Corrispondenza con il pignoramento:

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, ad eccezione del codice fiscale riportato nella visura catastale per il bene immobile di cui al Comune di Cerreto Guidi, Foglio 5, particella 57 intestato a, nato a

.....: (C.F.) anziché il (C.F.).

Si segnala 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, **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.**

Nell'atto d'obbligo veniva specificato che l'autorimessa “andrà ad insistere su terreno rappresentato nel foglio di mappa 5, particelle n° 86 e 94 del N.C.T. del Comune di Cerreto Guidi”, ma che a giudizio della scrivente le particelle catastali corrette erano la n° 86 e 84, oggi identificabili con le particelle catastali 86, 121 e 122.

Quesito punto 2) ESTREMI DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto Presentazione n. 22 in data 19/09/2022, Registro generale n. 19194, Registro particolare n. 13758, in forza di atto giudiziario in data 21/07/2022, a favore di, con sede in (C.F.) contro, nato (C.F.), 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 57, 23, 34, 44, 56, 58, 86, 91 e 33.

Quesito punto 3) ESTREMI ATTI PROVENIENZA (vedi allegato 7)

Dal certificato notarile in atti, rilasciato dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano

Notaio in Corleone in data del 19/09/2022, risulta che i beni immobili sono pervenuti in piena proprietà al signor in forza dei seguenti titoli:

- 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.....;
- 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;
- 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;
- compravendita del 22/05/1997, numero di repertorio 71269/9374 Notaio Pier Antonio Donnini in Fucecchio, trascritta il 18/06/1997 nn. 8021/5542, da potere;
- compravendita del 22/05/1997, numero di repertorio 71269/9374 Notaio Pier Antonio Donnini in Fucecchio, trascritta il 18/06/1997 nn. 8023/5544, da potere

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

I beni immobili 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 di cui i beni sono porzione è un edificio di antica costruzione, in parte oggetto di interventi edilizi negli anni '90 ed in parte diruto, al quale è

stato aggiunto, nella parte tergale, un corpo di fabbrica ad uso magazzino agricolo al grezzo.

Gli edifici hanno struttura portante in parte in muratura ed in parte in cemento armato, i solai sono in parte lignei e in parte in latero-cemento.

Il complesso non è dotato di allaccio alla pubblica fognatura; dalla documentazione reperita non risulta completato il sistema di smaltimento previsto nei titoli edilizi.

La porzione ovest del complesso ospita due unità immobiliari entrambe oggetto della procedura: una abitazione ai piani terra e primo, oltre sottotetto non abitabile, e un magazzino al piano terra, oltre al resede a comune.

La porzione est del complesso ospita due unità immobiliari: un magazzino al piano terra oggetto della procedura e una abitazione di altra proprietà che si sviluppa in porzione del piano terra e al piano primo: le due unità risultano collegate mediante scaletta interna con porta dotata di infisso in legno; la porzione di antica costruzione risulta pericolante e quindi non accessibile, mentre l'aggiunta più recente risulta costituita da un loggiato ad uso rimessa al grezzo.

Più precisamente:

- **abitazione rurale** (particella 3 subalterno 2) in mediocre stato di conservazione composta da:

al piano terra loggia, ampia cucina, cucinotto con adiacente ripostiglio, disimpegno tergale dal quale si accede a servizio igienico e ripostiglio oltre accessori e lavanderia, dotata di servizio igienico, con accesso dall'esterno;

al piano primo, accessibile sia da scala interna in legno che da scala esterna posta sul fronte del fabbricato, loggia, ingresso, ampio soggiorno, pranzo,

cucinotto, 3 camere, servizio igienico, ampia terrazza tergale, oltre disimpegni e accessori;

al piano sottotetto soffitta non abitabile al grezzo accessibile da scala a chiocciola.

L'abitazione terratetto è dotata di due accessi principali, uno posto al piano terra sotto il loggiato e il secondo sotto il loggiato al piano primo il quale è raggiungibile mediante scala esterna; le porte finestre sono dotate di infissi in legno e vetro e persiane.

I locali sono dotati di pavimentazione in piastrelle di ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno e dotati di persiane, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (escluso quelle del sottotetto).

I servizi igienici sono dotati dei sanitari essenziali e sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica, la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boyler.

Il terrazzo al piano primo risulta privo di pavimentazione.

Gli impianti tecnologici non sono dotati di certificazione e appaiono, ad un esame visivo, vetusti e funzionanti solo parzialmente; infatti sono funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico, mentre risulta non attivo l'impianto termico.

La **superficie esterna lorda**, corrispondente alla superficie comprensiva delle murature interne ed esterne e della metà dei muri interni di confine, risulta pari a circa **m 290**.

Le due **logge** hanno una superficie pari a circa **mq 37**.

La **lavanderia** con accesso esterno ha una superficie di circa **mq 9**.

La **terrazza** ha un superficie pari a circa **mq 124**.

Il **sottotetto**, per la porzione avente altezza netta pari o superiore a m 1,50, ha una superficie di circa **mq 86**.

La **superficie commerciale** viene determinata applicando alla superficie esterna lorda i seguenti coefficienti di ragguaglio (fonte *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia del Territorio*):

- locali di abitazione principali: mq 290 x 1 =	mq 290,00
- logge: mq 37 x 0,30 =	mq 11,10
- lavanderia: mq 9 x 0,25 =	mq 2,25
- soffitta: mq 86 x 0,50 =	mq 43,00
- terrazza mq 124, così ragguagliati	
mq 25 x 0,30 =	mq 7,50
<u>mq 99 x 0,10 =</u>	<u>mq 9,90</u>
Totale	mq 363,75

arrotondato a **mq 364**.

La **superficie interna netta o superficie calpestabile dei locali di abitazione** principali, corrispondenti alla superficie interna al netto delle murature interne ed esterne, risulta pari a circa **mq 245** (escluso il sottotetto non abitabile, le logge e la terrazza al piano primo).

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

- **ricovero attrezzi** (particella 3 subalterno 3) al piano terra, in mediocre stato di conservazione, composto da tre ampi locali aventi altezza superiore

a 3 mt destinati a magazzino e ricovero attrezzi; vi si accede dal fronte principale del fabbricato mediante infisso in ferro e vetro e dal fronte laterale sinistro mediante ampia apertura carrabile.

I due locali con accesso dal fronte principale (sud), collocati nella porzione centrale del piano terra del fabbricato di antica costruzione, si presentano internamente in gran parte al grezzo e dotati solo di illuminazione.

Il locale con accesso esterno dal fronte laterale sinistro (ovest), di recente costruzione, si presenta sia internamente che esternamente al grezzo, risulta cioè privo di intonaci e con pavimento in battuta di cemento, è dotato di illuminazione con forassiti esterne, la copertura piana costituisce la terrazza dell'appartamento di cui al punto precedente.

I locali risultano privi di impianti tecnologici, ad eccezione dell'illuminazione.

La **superficie commerciale** risulta pari a circa **mq 183**; la **superficie interna netta o calpestabile** risulta pari a circa **mq 170**.

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

- **magazzino** (particella 81 subalterno 2) al piano terra composto da tre locali destinati a magazzino e granaio posti nella porzione centrale del corpo di fabbrica di antica costruzione e con accesso dal fronte principale, i quali risultano non accessibile a causa delle precarie condizioni statiche (i solai e la copertura infatti risultano in gran parte crollati e le murature appaiono fatiscenti) e da porzione della loggia ad uso ricovero attrezzi costruita recentemente sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare risulta collegata con l'adiacente proprietà (non oggetto della procedura) da scala interna e porta dotata di infisso in legno.

Il resede individuato alla particella 82 costituisce bene comune non censibile tra l'unità immobiliare particella 81 subalterno 2 (oggetto della procedura) e la particella 81 subalterno 1 (non oggetto di procedura).

La superficie esterna lorda, desunta dalle pratiche edilizie, risulta pari a circa mq 193, di cui magazzino circa mq 116 e loggia circa mq 77.

La **superficie commerciale** viene determinata applicando alla superficie esterna lorda i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- magazzino/granaio: mq 116 x 1 = mq 116,00

- loggia/ricovero attrezzi: mq 77 x 0,50 = mq 38,50

totale **mq 154,50**

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

I terreni agricoli sono pianeggianti, di forma pressoché triangolare, si estendono principalmente a nord ovest degli edifici in prossimità della viabilità vicinale di via Pian del Casone, hanno una superficie catastale complessiva pari a mq 25.210 e risultano essere coltivati principalmente a seminativo e ortaggi.

Sulla particella 23 del foglio di mappa 5 sono presenti alcuni manufatti precari, che dovranno essere rimossi, costituiti da una tettoia con struttura in pali di legno, parziale tamponatura in metallo e copertura in lastre di ondulina in cemento amianto, una capanna con antistante tettoia con struttura in pali di legno e cemento, tamponature in legno e metallo,

copertura in lastre di ondulina in cemento amianto e una platea in cemento antistante i suddetti manufatti precari.

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 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 bene oggetto di pignoramento non si trova 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 Messina Vitrano

Notaio in Corleone in data del 19/09/2022 (con aggiornamento alla data del 14/11/2022 e alla data del 15/05/2023 - vedi allegato 7) i beni immobili 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 con sede a (C.F.), a carico di; 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 con sede a (C.F.), 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 con sede a

..... (C.F.), 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.

Oneri di cancellazione a carico della procedura:

a) Annotamenti per Cancellazioni di Trascrizioni del pignoramento:

- Imposta Ipotecaria	€ 200,00
- Bolli	€ 59,00
- Tassa Ipotecaria	<u>€ 35,00</u>
	€ 294,00

b) Annotamenti per cancellazione di iscrizioni ipotecarie volontarie

- Tassa ipotecaria	€ 35,00 x n. 2 = 70,00
--------------------	------------------------

TOTALE a) + b) = € 294,00 + 70,00 = € 364,00.

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 5).

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 separatamente dalle unità**

immobiliari oggetto di procedura di cui al foglio di mappa 5 particella 3 subalterni 1 e 2.

Nell'atto unilaterale d'obbligo veniva specificato che l'autorimessa "andrà ad insistere su terreno rappresentato nel foglio di mappa 5, particelle n° 86 e 94 del N.C.T. del Comune di Cerreto Guidi", ma le particelle catastali corrette erano le nn° 86 e 84, oggi identificabili con le particelle catastali 86, 121 e 122, queste ultime due escluse dalla presente procedura.

Il fabbricato di cui il garage doveva costituire il piano interrato risulta edificato solo parzialmente al grezzo.

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*".

Il corpo di fabbrica, di antica costruzione, è stato edificato antecedentemente al 1942, essendo rappresentato nella mappa catastale all'impianto, successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

1. concessione edilizia 2022 del 17/09/1990 pratica edilizia 94/1990 per “la ristrutturazione del fabbricato di abitazione rurale”;

2. concessione edilizia 2896 del 25/10/1994 pratica edilizia 146/93 per il “completamento ristrutturazione del fabbricato di abitazione rurale”;

3. concessione edilizia 195/98 del 26/11/1998 pratica edilizia 63/98 per “completamento opere con modifiche di lavori di cui alla concessione edilizia 2896 del 25/10/1994 per ristrutturazione fabbricato rurale”;

4. concessione edilizia 123/2004 del 18/10/2004 pratica edilizia 41/04 prot. 1550 per “ristrutturazione di fabbricato di abitazione ed accessori”; intervento non eseguito per trasformare il magazzino di cui al foglio 5 particella 81 subalterno 2 (oltre a proprietà di terzi) in abitazione;

5. denuncia di inizio attività edilizia DIA 414/2008 del 14/10/2008 prot. 18666 per completamento opere di cui alla concessione 123/2004; intervento non eseguito per trasformare il magazzino di cui al foglio 5 particella 81 subalterno 2 (oltre a proprietà di terzi) in abitazione.

Il complesso è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e pratiche edilizie:

6. programma pluriennale di utilizzazione aziendale presentato il 18/04/1994 per interventi sugli annessi agricoli;

7. atto unilaterale d’obbligo Notaio Pier Antonio Donnini del 04/11/1997 repertorio 72495, riferito al programma pluriennale di cui al punto precedente;

8. concessione edilizia 14/1998 del 28/01/1998 pratica edilizia 115/94 prot. 008176 relativa alla demolizione e ricostruzione di annessi agricoli;

9. 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”;

10. autorizzazione edilizia 005/99 del 20/04/1999 per la “delimitazione di un accesso di proprietà e resede di fabbricato rurale”;

11. concessione edilizia 14/98 2 VAR del 05/12/2000 pratica edilizia 17/00 per “2 variante alla concessione edilizia 14/98 per demolizione e ricostruzione di annessi agricoli”;

12. 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”;

13. 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”;

14. concessione edilizia n 1 variante C.E. 118/04 del 18/10/2005 pratica 12/2005 presentata il 15/01/2005 per “completamento opere di cui alla C.E. 14/98 del 28/01/1998 per demolizione e ricostruzione di annessi agricoli”; con relativo atto unilaterale d’obbligo del 5 ottobre 2005 con autentica di firma del Segretario Generale del Comune repertorio 3093;

15. 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”; più precisamente viene deruralizzato il fabbricato individuato sul foglio 5 particella 94 di 138 mq con relativo resede di mq 3000 (indicato erroneamente a pagina 2 del programma

aziendale come particella 91, ma in seguito indicato correttamente, trattasi del fabbricato B ad oggi individuato alla particella 121 del foglio di mappa 5 e non oggetto di pignoramento). Per completezza si evidenzia che l'atto unilaterale d'obbligo previsto per questo programma non è stato trascritto alla conservatoria.

Dalle pratiche edilizie suddette risulta che i beni immobili pignorati costituiscono porzione della più ampia *Azienda*, risultano infatti esclusi dal pignoramento parte dei beni immobili individuati al foglio 5, e facenti parte dell'Azienda, che si riportano in via indicativa e non esaustiva: fabbricati: particella 81 subalterno 1 (piani T-1), particella 117 (edificio C), particella 121 (edificio B);

terreni: particelle 101, 116, 118, 122, 123 e 124.

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 5).

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967 in zona agricola e quindi senza la necessità di un titolo edilizio; trattandosi di edifici tutti di natura rurale non risultava neppure obbligatoria la presentazione di una planimetria catastale, la cui redazione è divenuta obbligatoria con D.M. n. 28 del 29 febbraio 1998, e risulta pertanto impossibile verificare l'eventuale esecuzione di opere eseguite senza titolo dal 1 settembre 1967 sino alla presentazione della prima pratica edilizia riguardante il complesso avvenuta nell'anno 1990.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie sono state riscontrate le seguenti difformità:

abitazione rurale (foglio 5 particella 3 subalterno 2):

- mancata rappresentazione del caminetto nella cucina/pranzo al piano terra (ma è rappresentata la canna fumaria al P1);
- messa in opera di un vaso wc nella lavanderia esterna al piano terra;
- piano terra altezza in progetto 3,00 m, mentre in alcuni locali è inferiore e pari a 2,90 m;
- piano primo altezza attuale 2,80 m circa, mentre nel progetto era prevista pari a 3,00 m;

ricovero attrezzi (foglio 5 particella 3 subalterno 3):

- maggior altezza del ricovero attrezzi (3,18 m invece di 3,00 m), si ritiene però che la stessa derivi dal mancato completamento delle opere previste nei titoli edilizi ed in particolare dalla non ultimazione del solaio di calpestio del vano;

magazzino granaio (foglio 5 particella 81 subalterno 2)

- mancato completamento delle opere di costruzione del ricovero attrezzi tergale a causa della non esecuzione dei tamponamenti esterni;
- mancata trasformazione in abitazione;

terreni

Sono presenti sul resede in prossimità dell'abitazione alcuni manufatti precari realizzati senza titolo sulla particella catastale 23, più precisamente:

- tettoia con struttura in pali di legno, parziale tamponatura in metallo e copertura in lastre di ondulina in cemento amianto, dimensioni circa mq 80 con altezza circa 2,50 m;

- capanna con antistante tettoia con struttura in pali di legno e cemento, tamponature in legno e metallo, copertura in lastre di ondulina in cemento amianto, dimensioni circa mq 46 con altezza circa 2,50 m;
- platea in cemento antistante i suddetti manufatti precari dimensioni circa mq 130.

Si evidenzia l'impossibilità di procedere alla presentazione di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47/1985, stante la data della ragione del credito (contratto di finanziamento dell'anno 2009), successiva a quella ammessa dalla norma richiamata e sue successive modifiche ed integrazioni (in ultimo la data coincide con l'entrata in vigore della Legge 326/2003, avvenuta in data 26 novembre 2003).

Le difformità riscontrate risultano in parte non sanabili in via ordinaria ed in particolare si ritiene non sia possibile procedere a regolarizzare le strutture precarie esistenti nei terreni agricoli, in quanto con caratteristiche strutturali assolutamente inidonee a garantire le condizioni di sicurezza necessarie.

Per questi manufatti si determinano quindi in maniera indicativa i costi necessari per la loro rimozione, evidenziando che sono presenti materiali contenenti amianto che necessitano di una specifica e particolare procedura di smaltimento; per la determinazione esatta dei costi sarebbe necessaria la redazione di una perizia di dettaglio non richiesta nel presente procedimento.

I costi suddetti possono essere così indicativamente stimati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione C.I.L.A.	€ 1.000,00
<u>Piano di demolizione, opere di demolizione e discarica</u>	<u>€ 10.000,00</u>

Totale ripristini	€ 11.400,00
-------------------	-------------

La difformità interne sopra descritte si ritiene possano essere regolarizzate mediante deposito di pratica edilizia (SCIA in sanatoria) e si quantificano quindi i costi per la pratica di sanatoria indicata al fine di dedurre dal valore di mercato più sotto determinato il costo di tale operazione.

I costi suddetti possono essere così indicativamente stimati:

Diritti di segreteria, marche da bollo e spese	€ 400,00
Redazione pratica edilizia	€ 1.000,00
<u>Sanzione presunta</u>	<u>€ 1.000,00</u>
Totale sanatoria	€ 2.400,00

Totale costo presunto per la regolarizzazione edilizia € 13.800,00.

Si precisa che il suddetto costo è indicativo, in quanto non è possibile la sua esatta determinazione senza l'esecuzione di saggi, campionamenti e successiva redazione del progetto esecutivo.

Quesito punto 10) VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

In considerazione del fatto che i beni costituiscono la quasi 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.

Nella determinazione del valore di mercato dei beni immobili costituiti dall'abitazione rurale, rimessa agricola e terreni si è adottato il criterio della stima con il metodo del confronto di mercato.

Il valore di mercato viene stimato mediante comparazione con immobili simili contrattati o venduti di recente e appartenenti allo stesso segmento immobiliare.

I prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili ai beni da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione.

Dalla media ponderata dei prezzi corretti degli immobili comparabili si ottiene il valore di mercato dell'immobile da valutare.

Per quanto attiene invece il magazzino (di cui alla particella 81 subalterno 2), stante le precarie condizioni statiche (i solai e la copertura infatti risultano in gran parte crollati e le murature appaiono fatiscenti) si è ritenuto necessario procedere alla stima mediante il metodo di trasformazione in quanto l'immobile nelle condizioni attuali risulta inutilizzabile.

Nel caso in esame non si sono rilevate recenti vendite forzate di immobili, cioè immobili aggiudicati in asta giudiziaria, che per ubicazione, tipologia, e caratteristiche potessero essere comparate al caso in esame (le procedure sono visionabili sul sito del Tribunale di Firenze nella sezione Esecuzioni Immobiliari).

Vengono quindi utilizzati prezzi di immobili in offerta nel mercato immobiliare (*asking prices*); i prezzi di mercato rilevati per gli immobili simili al bene da stimare, cioè comparabili, vengono corretti in funzione delle differenti caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Infine il prezzo richiesto viene ridotto del 13% in coerenza con i dati indicati dalla Banca d'Italia relativi allo scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Il valore di mercato ottenuto con il suddetto metodo viene confrontato con i valori forniti da banche dati di operatori del settore immobiliare in relazione a zone territoriali omogenee, intervalli massimi e minimi per unità di

superficie in base alla tipologia immobiliare e allo stato di conservazione: più precisamente utilizzando le Banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, e i Valori Agricoli Medi, per quanto attiene i terreni agricoli.

La ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti di operatori specializzati ha permesso di individuare nel libero mercato immobiliare tre complessi comparabili al caso in esame, posti nel territorio del comune Cerreto Guidi in territorio aperto o in area periferica del centro abitato:

A. Cerreto Guidi, località Stabbia: terra tetto libero su quattro lati, disposto su due piani fuori terra e composto da due unità immobiliari per civile abitazione, garage, depositi e resede esclusivo; al piano terra un appartamento è composto da ingresso indipendente, soggiorno angolo cottura, sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere e bagno; al piano primo il secondo appartamento è composto da ingresso indipendente, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno e ripostiglio. Il complesso si presenta in buone condizioni ed è dotato di riscaldamento alimentato a gpl. La superficie commerciale risulta pari a mq 260. Richiesta € 400.000. Il prezzo unitario richiesto è pari €/mq 1.538. In considerazione del fatto che il comparabile si presenta in condizione manutentive migliori rispetto al bene da stimare ed ha destinazione urbanistica di civile abitazione si ritiene di dover operare per ciascuno di questi due elementi una riduzione del valore del 10%; al valore unitario si applicherà l'ulteriore riduzione del 13% per i motivi sopra esposti (scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo). Si ottiene pertanto un valore unitario pari a: €/mq $1.538 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,87 =$ €/mq 1.083, arrotondato a €/mq 1.100.

B. Cerreto Guidi, via Piave: terra tetto disposto su due piani fuori terra e composto da una unità immobiliare per civile abitazione, magazzino, garage, e resede esclusivo; al piano terra l'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, pranzo, soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio; al piano primo l'appartamento è composto da cucina, tre camere, due bagni, cameretta, disimpegno e terrazzo. Il complesso si presenta in buone condizioni ed è dotato di riscaldamento autonomo. La superficie commerciale risulta pari a mq 383. Richiesta € 270.000. Il prezzo unitario richiesto è pari €/mq 705. In considerazione del fatto che il comparabile si presenta in condizione manutentive migliori rispetto al bene da stimare ed ha destinazione urbanistica di civile abitazione si ritiene di dover operare per ciascuno di questi due elementi una riduzione del valore del 10%; al valore unitario si applicherà l'ulteriore riduzione del 13% per i motivi sopra esposti (scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo). Si ottiene pertanto un valore unitario pari a: $\text{€/mq } 705 \times 0,9 \times 0,9 \times 0,87 = \text{€/mq } 496$, arrotondato a €/mq 500.

C. Cerreto Guidi, periferia: terra tetto disposto su due piani fuori terra, libero su tre lati e composto da una unità immobiliare per civile abitazione, resede con posti auto; al piano terra l'appartamento è composto da ingresso, sala, cucina con caminetto, disimpegno, cantina, locale di sgombero e bagno; al piano primo l'appartamento è composto da tre camere con balcone, bagno, cameretta, disimpegno. Il complesso si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ed è dotato di riscaldamento autonomo. La superficie commerciale risulta pari a mq 243. Richiesta € 200.000. Il prezzo unitario richiesto è pari €/mq 823. In considerazione del fatto che il comparabile ha

destinazione urbanistica di civile abitazione si ritiene di dover operare per una riduzione del valore del 10%; al valore unitario si applicherà l'ulteriore riduzione del 13% per i motivi sopra esposti (scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo). Si ottiene pertanto un valore unitario pari a: $\text{€/mq } 823 \times 0,9 \times 0,87 = \text{€/mq } 644$, arrotondato a $\text{€/mq } 650$.

I tre appartamenti comparabili, caratterizzati da un valore unitario discendente in maniera omogenea dalle condizioni di manutenzione, forniscono un valore medio delle abitazioni rurali nella specifica area di interesse pari a $(\text{€/mq } 1.100 + \text{€/mq } 500 + \text{€/mq } 650) : 3 = \text{€/mq } 750,00$, per l'abitazione rurale oggetto di stima.

Ne consegue che per il bene oggetto di stima costituito dall'**abitazione rurale di cui al foglio 5, particella 3 – subalterno 2**, viene determinato un valore di $\text{€/mq } 750,00 \times 364 \text{ mq} = \text{€ } 273.000,00$, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero**.

Il valore di mercato unitario sopra determinato, in considerazione delle caratteristiche e della destinazione rurale dell'abitazione, può essere ritenuto in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2022 per il Comune di Cerreto Guidi zona Extraurbana tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo di $\text{€/mq } 950$ e un massimo di $\text{€/mq } 1.400$: nel caso in esame il valore unitario inferiore al minimo O.M.I. risulta assolutamente coerente con il fatto che l'immobile ha stato manutentivo inferiore al normale, destinazione rurale, con conseguente minor segmento

di mercato potenzialmente interessato all'acquisto e con dotazioni di urbanizzazioni a servizio del complesso inferiore a quello ordinario.

Per la rimessa agricola, catastalmente identificata al foglio 5 particella 3 subalterno 3, il valore unitario sopra determinato viene ridotto del 50% in considerazione del fatto che il bene ha destinazione accessoria e si presenta parzialmente al grezzo.

Si ottiene pertanto un valore unitario pari ad €/mq 375.

Il valore di mercato unitario sopra determinato, in considerazione delle caratteristiche e della destinazione di magazzino rurale, è in linea con i valori forniti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate: per il secondo semestre dell'anno 2022 per il Comune di Cerreto Guidi zona Extraurbana tipologia magazzini in stato conservativo normale il valore di mercato per superficie lorda oscilla tra un minimo di €/mq 300 e un massimo di €/mq 600.

Ne consegue che per il bene oggetto di stima costituito dalla **rimessa agricola catastalmente identificata al foglio 5 particella 3 subalterno 3** viene determinato un valore di $\text{€/mq } 375,00 \times \text{mq } 183 = \text{€ } 68.625$, arrotondato a **€ 68.500,00**, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero.**

Per quanto attiene la valutazione dei terreni agricoli la ricerca nel mercato di immobili in offerta su siti di operatori specializzati ha permesso di individuare nel mercato immobiliare tre complessi comparabili al caso in esame, due offerti sul libero mercato ed uno oggetto di esecuzione immobiliare non ancora compravenduto; i comparabili sono posti nel territorio della medesima zona agricola (costituita dai comuni di Cerreto

Guidi, Empoli e Fucecchio), con caratteristiche di giacitura, accessibilità e dimensioni paragonabili ai terreni oggetto di stima:

A. Empoli, località Marcignana: terreno pianeggiante con facile accesso dalla viabilità destinato prevalentemente a seminativo, di superficie pari a mq 10.000. Richiesta € 10.000. Il prezzo unitario richiesto è pari €/mq 1,00. Al valore unitario si applica la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti (scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo). Si ottiene pertanto un valore unitario pari a: €/mq 1,00 x 0,87 = €/mq 0,87, arrotondato a €/mq 0,90.

B. Empoli, località Ponzano: terreno pianeggiante, destinato prevalentemente a seminativo ed in minima parte a uliveto e vigna, di superficie pari a mq 45.000. Richiesta € 149.000. Il prezzo unitario richiesto è pari €/mq 3,31. Al valore unitario si applica la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti (scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo). Si ottiene pertanto un valore unitario pari a: €/mq 3,31 x 0,87 = €/mq 2,88, arrotondato a €/mq 2,90.

C. Empoli: terreno in pianura, caratterizzato da facile accessibilità, in parte utilizzato a seminativo ed in parte uliveto, di superficie pari a mq 15.000. Richiesta € 50.000. Il prezzo unitario richiesto è pari €/mq 3,33. Al valore unitario si applica la riduzione del 13% per i motivi sopra esposti (scostamento medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo). Si ottiene pertanto un valore unitario pari a: €/mq 3,33 x 0,87 = €/mq 2,89, arrotondato a €/mq 2,90.

I tre comparabili forniscono un valore medio dei terreni agricoli caratterizzati da buona giacitura e facile accessibilità pari a (€/mq 0,90 +

€/mq 2,90 + €/mq 2,90): 3 = €/mq 2,23, per i terreni agricoli oggetto di stima.

Ne consegue che per i beni oggetto di stima costituiti dai **terreni catastalmente individuati al foglio 5 particelle 23, 33, 34, 44, 56, 57, 58, 86 e 91**, il valore di mercato risulta pari a mq 25.210 x €/mq 2,23 = € 56.218,30 arrotondato a € **56.000,00**, che si ritiene il più probabile **valore di mercato della quota di 1/1 (intero) dei beni immobili liberi**.

Il valore di mercato unitario sopra determinato, in considerazione delle caratteristiche e delle destinazioni dei terreni risulta coerente con i valori agricoli medi dell'anno 2021 (ultimo disponibile) per la regione agraria di Cerreto Guidi/Empoli/Fucecchio che indica un valore di €/mq 1,62 per il seminativo arborato e €/mq 3,83 per il frutteto.

Il **magazzino** (particella 81 subalterno 2), come già indicato nella descrizione in risposta al quesito 4, si presenta in condizioni pessime e in gran parte inutilizzabile.

In tali casi il criterio di stima risulta essere necessariamente il metodo di trasformazione, nel quale il valore del bene immobile viene determinato come differenza tra il valore di mercato dello stesso bene dopo un processo di ristrutturazione e il costo necessario per valorizzarlo finanziariamente attualizzato.

Per determinare il valore di mercato del magazzino a nuovo si ritiene corretto prendere a riferimento il valore più alto indicato dall'Agenzia delle Entrate per i magazzini posti nel territorio extraurbano di Cerreto Guidi, che risulta pari a €/mq 600 incrementato del 10% in considerazione del fatto che si tratterà di un immobile ristrutturato e quindi con un valore unitario di

€/mq 660; da ciò discende un valore del bene immobile ristrutturato pari a
 $\text{€/mq } 660 \times \text{mq } 154,50 = \text{€ } 101.970$.

Per determinare il costo di trasformazione, in assenza di un progetto esecutivo, si ritiene necessario riferirsi a costi parametrici registrati nella Regione Toscana; si prende quindi a riferimento la Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi determinati dall'Ordine degli Architetti di Grosseto a valere dal 01/01/2023, in quanto unica disponibile negli ultimi anni, assumendo per la ristrutturazione il costo per la "Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo leggero in edifici realizzati in epoca successiva al 1960 e pari a €/mq 476,00" per la destinazione residenziale. L'intervento da effettuarsi sul bene immobile si configura più correttamente come ristrutturazione di tipo pesante, ma stante le caratteristiche di semplicità e scarsa dotazione impiantistica dei beni destinati a magazzino si ritiene più corretto prendere il costo parametrico più basso previsto per la ristrutturazione delle civili abitazioni.

A tale costo di ristrutturazione occorrerà aggiungere le spese tecniche forfettariamente stabilite nel 10% del costo di ristrutturazione, oltre l'IVA pari al 22% calcolato sia sul costo di ristrutturazione che sulle spese tecniche, pertanto si ottiene:

costo unitario di trasformazione €/mq $(476 \times 1,1) \times 1,22 = \text{€/mq } 638,79$, per cui si ottiene un costo di trasformazione pari a $\text{€/mq } 638,79 \times \text{mq } 154,50 = \text{€ } 98.693$.

Oneri finanziari si ritiene congruo assumere un tasso di attualizzazione del 4% e una valutazione sui tempi di trasformazione pari a 2 anni e pertanto dai

valori sopra individuati, per il bene considerato disponibile, si ricava il seguente valore di stima all'attualità:

$V_m = (\text{€ } 101.970 - \text{€ } 98.693.) : (1 + 0,04)_2 = \text{€ } 3.029,77$, arrotondato a **€ 3.000,00**, che si ritiene il più probabile **valore di mercato** della quota di 1/1 (intero) del bene immobile libero.

Valore di mercato della piena proprietà dei beni liberi:

- abitazione rurale	€ 273.000,00
- rimessa agricola	€ 68.500,00
- terreni	€ 56.000,00
- magazzino rurale	<u>€ 3.000,00</u>
totale	€ 400.500,00

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 al precedente punto 9), 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.

$$(\text{€ } 400.500,00 - \text{€ } 13.800,00) \times 0,9 = \text{€ } 348.030,00$$

arrotondato a **€ 348.000,00 prezzo a base d'asta per il diritto di piena proprietà dei beni liberi.**

Quesito punto 12) APPETIBILITA' DEI BENI SUL MERCATO

L'appetibilità dei beni sul mercato è ridotta dal fatto che all'interno del fabbricato in cui le unità immobiliari pignorate sono la maggior porzione, è presente, e strutturalmente compenetrata con il magazzino oggetto di esecuzione, altra unità immobiliare (Foglio 5, particella 81 – sub. 1; vedi All. 3 Elaborato planimetrico) in stato manutentivo pessimo e 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, 15/05/2023

Il C.T.U.
Arch. Laura Mandò

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Estratto di mappa catastale

ALLEGATO N. 2: Visure catastali

ALLEGATO N.3: Elaborati planimetrici e planimetrie catastali

ALLEGATO N. 4: Rilievo fotografico