=== TRIBUNALE di FIRENZE ===

(Terza sezione civile)

Esecuzioni Immobiliari

****

== PROCEDIMENTO ESECUTIVO : R.G.E.: n°.50/2022

==VERSIONE EPURATA==

****

parti :

//////////////////////////

contro:

//////////////////////////////

----**----**

Ill.mo Giudice Esecutivo:Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

CTU : Dott.Arch.Fabio Braccianti

Udienza : 12/03/2024

========== * ==========**

°°°°°°°°°°°°°°°

CTU : PERIZIA DI STIMA

******

RELAZIONE del CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Premessa:

Il sottoscritto **CTU: Dott. Arch. Fabio Braccianti** ,iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze con il n.3.906 ed all'Albo

dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il n.4.176 ,veniva incaricato, **in sede di udienza, in data 02/03/23 ,** con quesito di stima, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: **Dott.ssa Giovanna Mazza** ,con accettazione d'incarico di stima **in data:03/03/23** e quindi, gli venivano ordinati i seguenti **quesiti (come da verbale di giuramento dell'esperto)** ,

ovvero :

*"-1. **Identificare** il/i bene/i oggetto di pignoramento con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformita' tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico , piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando , in caso di difformita': **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 specificatamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile , se vi e' 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 dovra' sostenere i costi e autorizzazione del Giudice , proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto , provvedendo, in caso di difformita' sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unita' 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 cio' risulti catastalmente impossibile,evidenziare le ragioni dell'impossibilita'; segnalare altresì se gli immobili contigui (es. 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 riguardi la proprieta' dell'intero bene, quota di esso(indicando i nominativi dei comproprietari)o altro diritto reale (nuda proprieta', superficie, usufrutto……); +*

-3. *Indicare inoltre quali siano gli estremi dell' **atto di provenienza** , segnalando eventuali acquisti* "mortis causa" *non trascritti;*

-4. *fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i(comune ,localita', 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 d'impianto, sotto riportata tra gli allegati ;***

-5. *Provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode,** sullo stato di **possesso** degl'immobili, con indicazione – se occupati da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati , ipotesi rispetto alla quale egli dovra' 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*

, comma3 c.c. , anche a seguito di confronto con il custode . Se l'immobile e' coccupato dal debitore , indicare se egli e' 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**. A verificare l'esistenza di **formalita'**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale** , gravanti sul bene , che **resteranno a carico dell'acquirente**,ovvero in particolare :*

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

-debiti per spese condominiali ex art.63 comma 2 disp. att. c.c.;

- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilita' 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*, servitu',uso, abitazione…….);*

-7.** verificare l'esistenza di **formalita',** 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 e' presa la data e il numero d'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 inalienabilita' e indivisibilita' e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitu' 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 gia' 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* ***regolarita' edilizia ed urbanistica*** *dei beni , nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso , segnalando eventuali difformita' urbanistiche , edilizie , catastali;indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dichiari che la costruzione e' iniziata prima del 1° settembre 1967*

, indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale .

Ove consti l'esistenza di opere abusive, ***controlli la possibilita' 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 gia' 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 .***

-9 bis .*indicare il* ***regime impositivo*** *della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficolta' col deposito in cancelleria della relazione ;*

-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 delle quali si e' fatto*

riferimento . Nella determinazione del valore di mercato terra' 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 terra' conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene , specifichi atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia indagini di mercato , con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate ; banche 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.a. e per la particolarita' 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 , gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' le eventuali spese condominiali insolute .*

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

in caso di ***pignoramento di quota/e di bene indiviso:***

-il valore come al punto 9 , che precede, sia l'intero che della quota /e pignorata ;

-se il compendio pignorato puo' 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 indivisibilita' anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940 , n. 1.078 ;*

-13 .*effettuare un* ***riepilogo*** *in caso di piu' lotti , riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato) ;*

-14. *L'esperto dovra'* ***consegnare insieme alla relazione , in fogli staccati dall'elaborato,*** *alla relazione :*

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero/ occupato e quello base d'asta ;

- fotografie esterne ed interne del /i bene/i, nonche' la relativa planimetria(NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare le targhe di auto);

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

- . effettuare almeno 30 giorni prima della data di udienza , il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. e ***di inviare all'esecutato , se non costituito,copia completa dell'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r. .***

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

- ***.presentare , se necessario,*** *tempestiva e* ***motivata*** *istanza di* ***proroga*** *del termine del deposito della perizia in caso di impossibilita' di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. ."*

****

A) CORSO GENERALE DELLE OPERAZIONI PREVISTE :

Per le fasi tecniche iniziali legate all'incarico ricevuto, il sottoscritto perito ha provveduto : a visionare la documentazione ipo-catastale, l'Atto di pignoramento (per una completa conoscenza dei dati e dell'oggetto di esecuzione),a recuperare dati catastali aggiornati tramite visura , estratti planimetrici e il mappale, inoltre ad effettuare n. 2 sopralluoghi

(in data 08/05/23 e 15/05/23) per individuazione del sito e verifica dello stato generale dei luoghi, con rilievo grafico e fotografico degl'immobili; effettuare verifica urbanistica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bagno a Ripoli , ovvero il controllo delle pratiche di condono edilizio tramite accesso agli atti programmato on-line(pratiche di riferimento per riscontro in fase di verifica e rilievo sul posto). Infine ha provveduto ad assumere informazioni aggiornate del valore del mercato immobiliare locale, ai fini della stima per la vendita all'asta , con riferimenti su vendite effettuate in loco , con contatti con agenzie immobiliari accreditate e anche tenendo presenti le valutazioni "OMI" dell'Agenzia delle Entrate , il tutto ai fini del calcolo del: "valore finale di mercato" ed il valore di base d'asta.

RISPOSTA AI QUESITI :

-1: "identificare i beni oggetto di pignoramento , con precisazione : dei confini , dei dati catastali, ...etc." :

-Individuazione dei beni oggetto di pignoramento :

Trattasi di immobile facente parte di complesso immobiliare di maggior consistenza, di alto pregio o signorile, ovvero villa storica o un importante corpo

di fabbrica, unico e isolato, immerso nel verde (ovvero giardino/parco storico esclusivo) ed e' denominata :"Villa il padule" , che si sviluppa su tre piani (piano seminterrato , piano terreno e piano primo, oltre al piano ammezzato ed al sottotetto) con n. 3,5 vani catastali , in Comune di Bagno a Ripoli (FI) in via del Padule ,n.c. 33 -35 , in zona pedecollinare di campagna denominata e individuata urbanisticamente come : " Fonte di Rimaggio" e posta in prossimita' e quasi contigua ,a valle ,al nuovo grande Centro sportivo della Soc. A.C. Fiorentina: " Rocco B. Commisso – Viola Park" e posta in un contesto paesaggistico collinare importante con storiche ville .

I **confini** sono i seguenti:

via del Padule , proprieta' /////// su piu' lati ,//////// – //////// , s.s.a. .

Si evidenzia che la villa ha una importante immagine architettonica di tipica villa padronale toscana seicentesca d'impostazione classicheggiante, e tutta la proprieta' ha il suo ingresso principale dal n. c. 33(pedonale e carrabile) , ovvero dal cancello importante d'ingresso attraverso la recinzione muraria, mentre il n.c. 35 e' un piccolo accesso di servizio laterale , sempre dalla recinzione muraria su via del

Padule, dove hanno il passo anche i proprietari confinanti [redacted] .

Il complesso immobiliare ,viene così rappresentato o descritto nell'atto di pignoramento: per quanto riguarda la proprieta' denominata "Villa il Padule" : al piano seminterrato e' composta da quattro locali , ad uso cantina , tre vani abitabili , oltre a cucina e bagno ; al piano terreno , da sette vani abitabili, oltre cucina e tre bagni ; al piano ammezzato (tra il piano terreno ed il primo piano) , da due locali ad uso ripostiglio; al piano sottotetto da un locale non abitabile ad uso di soffitta; la villa e' posizionata centralmente ad importante giardino /parco storico recintato di proprieta' esclusiva(di Mq. 7.000,00 c.a.) , dove lateralmente e' ubicata una grande piscina , dotata di solarium parte pavimentato in cotto e pietra e parte a prato e di locali accessori al piano terra , quali spogliatoio , sala pompe e W.C. . Presente un'ampia fascia o resede di terreno con ghiaia utilizzata a parcheggio posta tra i due ingressi e limitrofa alla recinzione .

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli (FI) e' così individuato: Foglio di mappa 15 , particella n. 371 e 373 ,sub. 500 graffate , Categoria A/8 , classe 4 , consistenza vani 32,5 ,

sup. catastale : mq. 808 .Totale escluse aree scoperte : 791 mq. . R.C. Euro 6.294,32.

Indirizzo: via del Padule ,35 .

Si ricorda che oltre alla villa , sono compresi nel pignoramento le parti comuni , le pertinenze , la piscina , il parco, le percorrenze interne ed esterne e gli accessi relativi gl'immobili pignorati nel contempo .

In riferimento alla verifica sul deposito delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione , posso certificare che esse sono state regolarmente presentate e vi e' corrispondenza con l'immobile descritto nell'atto di pignoramento (i vari piani rappresentati , la resede , la piscina e gli accessori) Le planimetrie sono state presentate al Catasto Fabbricati a corredo della **denuncia di VARIAZIONE prot. n. D04127 del 28 dicembre 1999 (FRAZ. RESEDE – INSERIMENTO PISCINA**) a firma dell'Arch.////// (dopo la sanatoria: vedi piu' avanti). Corrispondono anche gl'intestatari catastali legati alle planimetrie(n. 3 comproprietari : ////////// - quota 1/2, ////////// – quota 1/4 e il soggetto esecutato: ////////// -quota 1/4).

--Verifica in risposta al quesito :

Pertanto ,dalla Visura catastale aggiornata effettuata , recupero planimetrie attinenti e mappale e controllando i dati citati dell'atto di pignoramento , posso dichiarare la conformita' e correttezza di essi, inoltre ritengo vi sia anche la giusta descrizione degl'immobili ,completi di resede e parti accessorie , permettendo l'univoca identificazione dell'immobile, o complesso immobiliare, pignorato e oggetto di esecuzione rispetto alla realta' e a quanto rappresentato nelle planimetrie regolarmente depositate al Catasto e sopra citate . Da segnalare **un'irregolarita'** sulla planimetria catastale relativa al 1° piano , ovvero: non compare il tamponamento di una porta nel corridoio al piano 1° e la zona cucina ricavata nel salone , che verranno descritti successivamente al paragrafo n. 9(e vedi anche Allegato n. 9) quando sara' verificata la regolarita' urbanistica dell'immobile . Ma questo non va ad inficiare l'inquadramento generale del bene .

Quindi (rispondendo al quesito)i dati indicati nel pignoramento non sono errati equelli catastali consentono l'esatta individuazione del bene .

-2: " Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi . . . . . etc. " :

L'Atto di pignoramento immobiliare (ex art. 555 cpc) e' stato visionato dal sottoscritto Ctu che ne ha verificato in prima istanza gli estremi , ovvero: e' stato redatto e presentato dall'Avv. Dott. Roberto Nannelli del Foro di Firenze e con studio legale a Empoli ed **ha data 21/01/22, con numero di repertorio : N.715/2022 e notificato dall'Ufficiale Giudiziario in Corte d'Appello di Firenze e trascritto il 22/02/22 ai nn. 7333/5272 su istanza e a favore della : Societa' ///////// srl a /////// srl in liquidazione** , Societa' con sede in via I. Nievo n. 10/A, Prato , C.F. ////////////// ed al : **Sig. ///////** (notificato in data 21/01/22), nato a Firenze il 19/12/68 e residente in via del Padule, n. 33 , Bagno a Ripoli (Fi) , (C.F. :) .

Si evidenzia che : il credito vantato da //////// srl risulta essere fondato su decreto ingiuntivo n. 912/2020 del 23/07/20 emesso dal Tribunale di Prato con cui si ingiunse alla Soc. //////// srl ed a ////////////// di pagare al Banco BPM spa la somma di Euro 101.377,11 , oltre interessi e spese legali ; la copia autentica definitiva del ricorso e di detto decreto fu notificata alla ///////// srl ed a /////////// in data 7/8/2020 ; …..

-Il 5/2/21 presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio , Direzione Prov. Firenze Servizio di Pubblicita' Immobiliare , con il suddetto decreto **fu iscritta ipoteca giudiziale al Registro Generale al n. 4.662 e al Registro Particolare n. 726** . **CONTRO ////////// , sulla quota indivisa pari ad 1/4** della piena proprieta' di immobile facente parte di complesso immobiliare di maggior consistenza , ovvero villa con corpo di fabbrica solo ed isolato su tre piani in Comune di Bagno a Ripoli (FI) in via del Padule n. 33/35.

Evidenzio che : **il pignoramento non riguarda l'intero bene, ma quota di esso , ovvero trattasi di proprieta' indivisa: quota di 1/4 riferita a //////////(esecutato),** mentre gli altri 2 comproprietari (familiari) sono i seguenti :

1- ////////////// (C.F.:) nata a Firenze il 06/06/52 con diritto di proprieta' di : **quota di 1/2** ;
2- ////////////// (C.F.:) nata a Firenze (FI) il 17/02/73 con diritto di proprieta' per una **quota di 1/4** (coniuge dell'esecutato in regime di separazione dei beni) .

-3: " indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza… . ," :

Per quanto riguarda **l'atto di provenienza** dell'immobile oggetto di esecuzione citate nel precedente paragrafo, riferite a Villa il Padule a Bagno a Ripoli – Firenze , esso viene citato nella **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale , ai sensi della Legge n. 302/1998 ,** sottoscritta dal **Notaio Dott.ssa /////////// in data 22/03/22 , dove si certifica che :**

In ordine a quanto in oggetto , nel ventennio preso in esame , alla data del 22/02/2022 , si rilevano le seguenti provenienze :

-Al Sig.//////// (parte esecutata e comproprietario) la **quota pari a 1/4 di piena proprieta' dell'immobile sito a Bagno a Ripoli(Firenze) , Foglio 15 , particella 371 graffate Foglio 15 , particella 373 , sub. 500** , **e' pervenuta per Atto di permuta del 19/04/17 , Numero di repertorio n.33.376/18285 e n. 18.285 della raccolta (da considerarsi estremi atto di provenienza)** , stipulato presso Notaio Dott. ////////// con sede a Prato , trascritto il 26/04/2017 , nn. 16398/11375 , registrato a Prato il 26/04/2017 al n. 4.584/1T da potere di ////////// , nato il 10/08/60 a Firenze , cod. fisc. : ////////////////.

Piu' specificatamente :

-In tale Atto : **in primo luogo: COMPRAVENDITA:**

il Signor ////////////// , quale comproprietario per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), vende con ogni garanzia di Legge , alla Sig.ra /////////////// , che acquista la quota indivisa pari ad 1/4(un quarto) della piena proprieta' del bene oggetto del presente procedimento esecutivo(precedentemente descritto).

-In tale compravendita, **in secondo luogo: PERMUTA:**

il Signor //////////////, cede con ogni garanzia di legge al Signor ////////////// (esecutato), che a tale titolo acquista la quota indivisa pari ad 1/4 (un quarto) della piena proprieta' sulla consistenza immobiliare meglio descritta precedentemente (e oggetto della presente esecuzione) e facente parte della compravendita di cui sopra, perviene al Signor ////////////// tramite permuta di fabbricato posto a Prato , citato , individuato catastalmente e descritto precisamente nell'atto.

Si evidenzia che , **in risposta al quesito , l'atto citato di cui sopra (del quale il sottoscritto ha recuperato presso lo studio notarile ////////// di Prato copia autenticata)risulta essere l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione(all'esecutato) a tutti gli effetti .**

-4: " fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, localita' ,via , numero civico . . . . . etc.":

-Descrizione generale e inquadramento immobile :

Trattasi di " Villa il Padule" che rientra tra le cosiddette "Dimore Storiche d'Oltrarno"; e' un immobile di prestigio, unico corpo di fabbrica immerso in un ampio parco storico(parte a bosco , parte a prato e giardino) di circa mq. 7.000 c.a. , recintato(con importante recinzione muraria e n. 2 accessi), con piscina provvista di ampio solarium in cotto e pietra e prato e annessi(spogliatoi e servizi) , posto a Firenze nel comune di Bagno a Ripoli, in via del Padule , 33 in zona Firenze Sud (foglio catastale N. 15 ,part.lle n. 371 e 373 , sub. 500 graffate , Categoria :A/8) in zona denominata " Fonte di Rimaggio" , sulla direttrice limitrofa denominata Via di Rosano . La Villa , storicamente , fu iniziata come costruzione nell'anno 1.494 e completata nel 1.539 c.a. .Fu progettata dal noto Arch. Rinuccini ed e' stata della proprieta' [redacted] , quindi //////// e infine /////////(dal 1975) (famiglie che si sono succedute nel tempo). Attualmente e' in uso in parte per alloggio della proprieta'(e residenza della parte esecutata al piano seminterrato) e in parte ad uso turistico ricettivo con un elegante B&B ai restanti piani(Terra e 1°) . Il complesso s'inserisce in un contesto paesaggistico storicamente importante in zona pede-collinare , dove

troviamo in prossimita' altre ville importanti (come Villa La Massa), non lontano dal centro storico di Bagno a Ripoli e vicinissimo e quasi contiguo al nuovo e grande Centro sportivo dell'A.C. ////////// :" [redacted] no dei piu' grandi d'Italia) . Attualmente e' utilizzata (e pubblicizzata) in parte come B&B (permessi recenti) , ovvero attivita' turistico ricettiva alberghiera ; la proprieta' abita in parte del seminterrato .

Piu' in particolare (fornendo una sommaria descrizione) trattasi d'importante Villa padronale con corpo di fabbrica architettonicamente interessante ,unico ed isolato (libero su 4 lati) all'interno di un parco recintato, con ingresso esclusivo dal parco stesso, in buono stato di manutenzione (ristrutturata recentemente) , disposta su quattro piani (piano seminterrato, piano terreno e piano primo,oltre ai 2 piani ammezzati ed al piano sottotetto) .

Il grado di finitura esterno ed interno e' buono (medio – alto), si notano i segni di una recente ristrutturazione avvenuta nel rispetto architettonico dell'epoca dell'edificio , con la cura per i particolari e gli arredi . Le pavimentazioni al piano terreno e al seminterrato , sono in cotto , al primo piano maggiormente in parquet, con eleganti portali in pietra

. Abbiamo un'importante vano scale con scalone in stile , in pietra ,centrale di collegamento ai piani e una scala in pietra di servizio oltre alla presenza di un montacarichi ;si annota la presenza di vari caminetti in stile , di cui uno importante in pietra posto nel doppio salone al piano terra, molto elegante , con grande caminetto in stile, in pietra e soffitto con volte a vela .

I servizi igienici sono con rivestimenti e pavimenti in marmo pregiato e accessori di lusso ,oltre a rivestimenti in ceramica di pregio e risultano recentemente ristrutturati anche a livello impiantistico .

-DESCRIZIONE GENERALE INTERNA AI PIANI :

--Al piano seminterrato , da quattro locali ad uso cantina, tre vani abitabili , oltre cucina e bagno, rampa d'accesso e accessori **con superficie calpestabile totale di mq. 282,60 c.a**.(zona abitata dalla proprieta' nella parte abitabile);

-- al piano terreno , da sette vani abitabili: con accesso da ampia hall d'ingresso collegata al vano d'accesso allo scalone centrale con importante struttura in pietra di collegamento ai piani superiori , n. 2 importanti saloni(collegati tra loro) con grande caminetto in pietra ,n. 2 sale da pranzo , un'ampia

cucina , n. 3 servizi igienici(di cui 2 di servizio),una camera oltre , ripostiglio, disimpegni e grande terrazzo d'ingresso pavimentato in cotto , con tre rampe scale in pietra d'accesso , posto sul fronte principale della villa(zona d'ingresso principale alla villa) con affaccio sul parco. **Superficie calpestabile di mq. 322 c.a. + quota sup. terrazzo mq. 82,40, ridotta da computo per abbattimento a Mq.13,20 per una sup. Tot. di Mq. 335,20 c.a. ;**

- al piano ammezzato (tra il piano seminterrato e il terreno): , da n. 3 ambienti non finestrati , ovvero n. 2 ripostigli piccoli e un ripostiglio piu' ampio , con rampa d'accesso centrale e con un'altezza interna di ml. 1,75 / 1,80 **con una superficie calpestabile totale di mq. 36 c.a. .**

-- **al piano ammezzato (tra il piano terreno ed il piano primo)**, da due locali ad uso ripostiglio(di cui uno finestrato e uno con presa d'aria) , con accesso dal pianerottolo dopo prima rampa dello scalone centrale in pietra(con altezza interna di ml. 2,20 c.a.) , **con superficie calpestabile totale di mq. 25,40 c.a.**

-- al piano primo , da otto vani abitabili: composto da 5 camere , n. 2 sale/soggiorno oltre cucina (oltre ad una zona cucina abusiva di cui parleremo piu' avanti) e tre bagni di cui uno con wc , oltre a

disimpegni ed accessori , **per una superficie calpestabile totale di mq.302,45 c.a.** ;

-- **al piano sottotetto** , rappresentato catastalmente da 2 vani non abitabili ad uso soffitta senza aperture (uno con altezza di ml. 2,00 e l'altro piu' grande , di ml.2,50) ad uso soffitta. **La superficie totale calpestabile dei due ambienti ammonta a Mq. 23,25** .

Il corpo villa sopra indicato , ha annesso **grande giardino / parco storico** circostante con piante secolari(varie essenze) ,completamente recintato con struttura muraria (in buon stato manutentivo), con n. 2 portoni d'accesso esterno. La sua superficie e' **di mq. 7.000,00 c.a.** (parte a bosco , parte con prato all'inglese e parte a ghiaia (fronte ingresso). All'interno del parco e' ubicata un'ampia piscina con dimensione :ml. 19 x 10 c.a.(mq. 190 c.a.) con grande solarium parte a prato e parte pavimentato in cotto sui quattro lati, provvista d'impianti funzionanti ed a norma ed attualmente in uso ; e' dotata di locali accessori al piano terra ,n. 3 ambienti collegati posti in zona limitrofa, quali: **spogliatoio, sala pompe e w.c., per una superficie calpestabile di mq.22,40 c.a.(con un'altezza interna di ml. 2,20 c.a.)** .

Presente ampia zona per parcheggio auto (in ghiaia) nella fascia che va dal n.c. 33 al n.c. 35 e (con accesso dal n.c. 33: carrabile e pedonale) .

*_Si segnala_: **servitu' di passo carrabile dal n. 33 e pedonale dal n.c. 35** (per i confinanti).

Inoltre, Secondo l'utilizzazione dello strumento urbanistico , ovvero il Piano Operativo Adottato con riferimento alla Tav. 22 , per quanto riguarda il parco e il giardino , compreso la zona piscina con solarium , trattasi di : *VERDE di PREGIO*. Mentre la Villa si trova in zona A : *aree d'impianto consolidato* (riconducibili al tessuto storico) vedi- Art. 90 .

Sempre secondo il Piano Operativo Adottato (Tav. 29), l'immobile rientra dal punto di vista urbanistico , nei tessuti storici , ovvero la parte edificata della villa , fa parte ai: *tessuti di valore storico (art. 86)* e la porzione di parco con piscina , rientra in : *altre aree del territorio urbanizzato* .

L'edificio, per quanto riguarda la certificazione energetica) fa parte alla **Classe Energetica : F** , secondo l'APE prodotta , con data di presentazione da parte dell'Ing. ////////// in data 15 /11/13

(con durata decennale : quindi con scadenza il prossimo 15/11/23).

Pertanto, riassumendo(come da richiesta di quesito) per quanto riguarda **la superficie calpestabile totale in Mq. della "Villa il Padule"** , elaboriamo il seguante calcolo (con arrotondamenti per eccesso) di sommatoria superfici ai vari piani(a parte l'elaborazione delle quote valore commerciale del seminterrato , dei piani ammezzati e del sottotetto), il tutto derivante da attenti rilievi planimetrici e delle superfici effettuati e riscontrati dal sottoscritto Ctu in fase di sopralluoghi :

-ELENCO SUPERFICI CALPESTABILI DIVISE PER PIANI, AMMEZZATI , SOTTOTETTO E ACCESSORI :

-Piano seminterrato (parte abitabile e parte a cantine) per un totale di superficie calpestabile che ammonta a: Mq. 283,00 , di cui Mq. 174,68 per vani cantina e Mq. 106,93 relativo alla parte abitabile (tre vani , piu' servizi e compreso 50% della quota di superficie della rampa di accesso al seminterrato).

Pertanto avremo :

quota superficie commerciale cantine al 50% : Mq. 174,68 : 2 = MQ.87,38. Mentre per la quota superficie commerciale della parte abitabile del seminterrato , applico l'abbattimento del 10% data la

posizione seminterrata dell'abitazione , ovvero abbiamo Mq. 94,93 – Mq. 9,49 = Mq 85,44.

Pertanto al superficie commerciale del piano seminterrato e' data dalla somma di Mq. 85,44 + + Mq. 87,38 = Tot. Mq .173 c.a.

- Piano terreno : Tot. Mq. 336 c.a..

- Piano ammezzato (tra P.semint. e P.t.) : Mq. 36 , quota valore commerciale al 50%(perche' con altezze inferiori al ml. 2,20 e considerati ripostigli):

. Tot. Mq. 18,00 c.a

- Piano ammezzato (tra piano terreno e il piano 1°): Mq. 26,00 c.a. = quota di superficie senza abbattimenti perche' con altezze intorno a Ml. 2,80 : Mq. 26 c.a.

- Piano primo : Tot. Mq. 303 c.a.

- Piano sottotetto (non abitabile) : mq. 24 c.a. **(quota commerciale al 25% : Tot. mq. 6,00 c.a. .**

-Vani accessori piscina (Spogliatoi, W.C.,sala pompe) : Mq. 23,00.

--SUPERFICI CALPESTABILI TOTALI :

(1)- Totale generale superficie calpestabile reale ai vari piani, oltre ammezzati e + accessori : Mq.1.031,00 c.a. .

(2)- Totale generale valore superficie calpestabile commerciale(con gli abbattimenti in percentuale per

seminterrato ,sottotetto e zone accessorie non abitabili) : Mq. 85,00 c.a. (ottocentottantacinque)

Per quanto riguarda le superfici esterne , abbiamo , come gia' citato , Mq. 7.000 c.a. composte da parco storico , parte a giardino/prato , parte a bosco con piscina e solarium .Inoltre resede con ghiaino in zona d'ingresso per parcheggio auto.

-5: "provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'immobile ,. .":

In sede di sopralluogo in data 8 maggio 2023, alle ore 9,30, con l'ausilio e la presenza dei custodi giudiziari ISVEG (nella persona del Sig. ////////// e del Sig. ////////), **viene verificato lo stato di possesso dell'immobile oggetto di esecuzione** , ovvero "Villa il Padule" e relativo parco con piscina, oggi ad uso di B&B, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli (FI) in via del Padule , 35: Foglio di mappa 15 , particella n. 371 e 373 sub. 500 graffate , Categoria A/8 , classe 4 , consistenza vani 32,5 , sup. catastale : mq. 808 .Totale escluse aree scoperte : 791 mq. . R.C. Euro 6.294,32.

Il sottoscritto ,ha richiesto presso l'Ufficio del Registro- Agenzia delle Entrate di Firenze per pec in data 06/06/23 ,gli ultimi N.4 contratti di locazione per la verifica della registrazione e della loro regolarita'

fiscale, anche per verificare se siano stati rogitati prima o dopo l'atto di pignoramento (vedi tali contratti con relativa registrazione tra gli allegati) , risultando quanto segue :

- I N. 4 contratti visionati(vedi allegato) , sono tutti registrati , il 1° del 2017: e' ancora attivo , il 2° del 2021 e il 3° del 2022(stipulato post pignoramento) sono scaduti e l'ultimo e' stato recentemente stipulato in data 3 aprile 2023, ovvero dopo la data dell'Atto di pignoramento che risale al 21 gennaio 2022 : quindi non e' opponibile, come non lo e' il 3° (che comunque e' scaduto) .

Intanto , evidenzio che l'immobile risulta occupato dai tre comproprietari e componenti familiari citati (vedi paragr.2) , ovvero Il Sig. ////////////(parte esecutata con quota di 1/4), La Sig.ra ////////// (quota 1/2) e ////////// (quota 1/4). I Sigg.ri /////// e ///////// risultano gestori della struttura ricettiva B&B .

(N.1)-L'ultimo CONTRATTO DI LOCAZIONE(in ordine di tempo) risulta essere stato sottoscritto in data : 3 aprile 2023 , con inizio locazione indicato per il 4/4/23 e registrato in data 2/5/23 all'Ufficio del Registro di Firenze al n.010014 , quindi porta data certa posteriore all'atto di pignoramento del 21

gennaio 2022. A tale contratto e' legata la SCIA n. 7875/2022 presentata al SUAP per l'apertura(con locazione parziale di ambienti ai piani) dell'*Home Restaurant* al terreno e B&B al piano 1° , con uso del parco/ giardino.

Questo contratto di locazione , e' previsto con durata di anni 6 , rinnovabile tacitamente per altri 6 anni , dove la locatrice e' la Sig.ra ////////////// (comproprietaria quota 1/4) e la parte conduttrice e' la Societa' //////// SRL , con sede in Bagno a Ripoli in via del Padule ,33 , in persona del suo legale rappresentante, sempre la Sig.ra////////// .Tale Societa' //////// srl svolge principalmente attivita' di ristorazione e secondariamente ospitalita' con il nome di " Giardino di //////" ; In pratica la locatrice e' disponibile a locare una porzione di immobile e giardino (come da piantina allegata al contratto) del piu' ampio complesso immobiliare sito in Bagno a Ripoli in via del Padule ,33 dotato di giardino di circa mq. 7.000 ,alla Societa' //////// SRL per svolgere la suddetta attivita' .

Il canone annuale indicato, ammonta a €. 36.000,00 , mentre quello mensile e' di €. 3.000,00.

A parere del Ctu, tale contratto NON E' OPPONIBILE in quanto stipulato dopo la data dell'atto di

pignoramento (come sopra citato), ma nel caso che il contratto di locazione del 03/04/23 fosse ritenuto valido ed opponibile alla procedura, nella possibile vendita dell'intera proprieta',in fase di valutazione, effettuo piu' avanti anche la stima dell'immobile occupato con l'abbattimento previsto nella misura del 20% per l'occupazione a terzi (Societa' Giardino srl).

Sara' anche verificato se l'importo previsto e' congruo .

Per quanto riguarda gli altri 3 precedenti contratti di locazione , questa e' la situazione retroattiva :

- **(n.2)** Il precedente CONTRATTO DI LOCAZIONE " transitorio per immobile ad uso diverso " , e' stato stipulato dalle parti in data 14/04/22 (ovvero dopo la data del pignoramento del 21/01/22 , quindi sarebbe non opponibile , comunque in piu' e' scaduto):

La parte locatrice , rappresentata dal Sig. ////////// (esecutato) e dalla Sig.ra ////////// , mentre la parte conduttrice e' la Societa' /////// srl con legale rappresentante la stessa Sig.ra ////////// . Con tale contratto la locatrice concede in locazione alla conduttrice la porzione di giardino identificata in allegato al contratto(all."A") per attivita' di ristorazione .

Il contratto e' scaduto il 14/08/22 ed era regolarmente registrato con data 11/05/22 al n. 010954, presso l'Ufficio del Registro di Firenze.

(n.3) -L'antecedente CONTRATTO DI LOCAZIONE " TRANSITORIO PER IMMOBILE AD USO DIVERSO", e' quello stipulato in data 18/05/21, tra i Sigg.ri //////// (esecutato) con la Sig.ra ////////// (comproprietaria) e la Societa' /////// Srl , in persona dei suoi legali rappresentanti pro tempore : Sig.ra: ////////// (comproprietaria) e Sig.ra /////// , sempre per la locazione di una porzione di giardino del parco di Villa Il Padule , identificata in allegato di contratto , per attivita' di ristorazione all'aperto. Il contratto e' scaduto in data 18/09/21 ed era regolarmente registrato in data 16/06/21 al n. 013135, presso l'Ufficio del Registro di Firenze .

- **(n.4)-** Il precedente CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO, e' stato stipulato tra le parti in data : 01/06/17 tra Sig.ra ////////// (comproprietaria : quota 1/2) come locatrice e i Sigg.ri ////////// (comproprietaria) e ////////// (comproprietario: esecutato) . Si conviene e si stipula quanto segue : Sig.ra ////////// quale comproprietaria in comunione *pro indiviso,* concede in

locazione a ////////// e ////////////// , l'immobile in via del Padule , 33/35 .

- La durata della locazione e' fissata per anni 5 , decorrendo dal 01/06/17 e si rinnovera' per analogo periodo , e infatti questo risulta avvenuto dal 01/06/22. Pertanto **tale contratto risulta ancora attivo** ed e' stato regolarmente registrato in data 30/06/17 al n.014423 .

In conclusione : Il contratto di cui sopra risulta ancora attivo e trattasi di una locazione interna tra proprietari .

Per quanto riguarda l'altro contratto di locazione attivo del 2023 , esso e'stato stipulato (come gia' evidenziato) in data successiva all'atto di pignoramento .

VERIFICA CONGRUTA' E ADEGUATEZZA DEL CANONE PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE ULTIMO DEL 3/4/23 (N. 1):

Come da quesito, si verifica l'eventuale adeguatezza o meno del canone in base all'art. 2.923 , comma 3 ,c.c. : secondo il contratto il canone ANNUALE che ammonta a €. 36.000,00 (Trentaseimila/00) e MENSILE a €.3.000,00 (Tremila/00) .

Verifica : se prendiamo le valutazioni OMI :2°semestre 2022 per la fascia centrale /capoluogo Bagno a Ripoli ,zona B1, dobbiamo elaborare un valore al

Mq. medio in una forbice che va' da un minimo di €. 7,5/Mq a un massimo di €. 10,2 . Il valore medio/alto ottenuto per il calcolo di congruita', e' : €./Mq. 9,50 (calcolato e valutato su una media su parametri della zona di Bagno a Ripoli per l'OMI per le locazioni al Mq.).

-calcolo superficie omogeneizzata: Prendiamo la superficie indicata nella SCIA (legata al contratto d'appalto) per il piano terra per attivita' di *Home Restaurant* di **Mq. 83,87**(vani evidenziati ed elencati nella scheda allegata) e ci sommiamo i vani evidenziati ed indicati per il B&B del 1° piano , ovvero **Mq 185,05** , otteniamo un totale di **Mq. 262** che e' la superficie interna destinata alla locazione .

Da aggiungere la quota del parco , anch'esso locato , con incremento del giardino indicato di legge sulla base del 10% di 7.000 mq. ma ridotto fino alla superficie coperta della villa(di Mq.400 c.a.) pero' forfetizzata e ridotta ancora con un parametro di quota di 1/3 , tale e' al superficie della villa interessata c.a. dal contratto di locazione come vani (al piano T e 1°), ovvero abbiamo = Mq. 133. A questo si dovra' aggiungere il valore di superficie da incrementare rilevato da 1/3 della rimanente parte di parco dalla quale ricaviamo l'ulteriore 2% da aggiungere , ovvero

abbiamo : mq. 7.000 – Mq. 133 = Mq. 6.867 da ridurre ad 1/3 (per confrontarsi parametralmente alle quote di superficie di villa affittata, per cui Mq. 6.867 :3 = Mq. 2.289 (residua parte di giardino) a questa si applica la percentuale del 2% e otteniamo una superficie di Mq. 45,78 da aggiungere alla superficie di Mq.133 e otteniamo = Mq.178,78

Pertanto avremo una superficie **totale di Mq. 262 + + Mq 178,78 = Mq. 440 (superficie commerciale arrotondata per il calcolo).**

CALCOLO :

€. 9,50 X Mq.440 = €. 4.180,00 importo di locazione mensile .

€. 4.180,00 x 12 = €.50.160,00 , importo di locazione annuo.

Tra quanto conteggiato sopra a quanto pattuito sul contratto di locazione risulta che abbiamo una quota mensile sul contratto minore di €. 1.180,00(ovvero : €. 3.000,00 ,anziche' €. 4.180,00) .

Tra quanto conteggiato sopra e quanto pattuito sul contratto di locazione mensilmente abbiamo una quota annuale sul contratto minore di €.14.160,00 (ovvero : €. 36.000,00, anziche' €. 50.160,00) .

-Risultato: Non abbiamo CONGRUITA' o ADEGUATEZZA , in quanto sembra che il calcolo di locazione non tenga

conto dell'importante incremento dato dal parco/giardino storico con piscina, mentre e' citato nel contratto che: :" *la locatrice e' disponibile a locare una porzione d'immobile e giardino……" …….."dotato di un giardino privato di mq. 7.000,00" .*

6: " verificare l'esistenza di formalita' , vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene , ……" :

E' stato verificato dal sottoscritto CTU ,che in questo caso non vi sono formalita' , vincoli o oneri condominiali in quanto non abbiamo la presenza di un condominio , essendo un immobile (o villa) di proprieta' di un'unica famiglia in cui i componenti della stessa proprieta' in comunione (pro indiviso) .

-7: " verificare l'esistenza di formalita' vincoli e oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli,…..." :

Si ricorda che il repertorio delle iscrizioni e' aggiornato sulla **CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE , AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 (STORICO IPOTECARIA CATASTALE VENTENNALE alla data del 22/03/22) a firma della Dott.ssa ////////////, Notaio in Corleone - Palermo,**si rilevano

le seguenti provenienze e formalita' (ricordando che la data di notifica dell'Atto di pignoramento immobiliare e' del 21/01/22):

Viene certificato che , Nel ventennio preso in esame ,gl'immobili oggetto della presente esecuzione per la quota di proprieta' immobiliare posta in via del Padule , 33 – 35 a Bagno a Ripoli (Firenze) intestata all'esecutato : Sig. ////////////// per la quota di 1/4 , hanno formato oggetto delle seguenti formalita' pregiudizievoli :

-**ISCRIZIONE n.15746/2640 del 20/04/2012**: IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/04/17 , Numero di Repertorio: 33375/18284 , Notaio ////////// sede Prato , a favore di Banco Fiorentino – Mugello , Impruneta , Signa – Credito Cooperativo – Societa' Cooperativa , Sede : Firenzuola (FI) Codice fiscale : ////////// (Domicilio ipotecario eletto :Firenzuola , via Villani,13) , contro ////////////// , nata il 06/06/52 a Firenze , cod. fisc.://////////, ////////////// , nato il 10/08/60 a Firenze , cod. fisc. : //////////////; ////////////// , nato il 19/12/68 a Firenze , cod. fisc.//////////; ////////////// , nata il 17/02/73 a Firenze , cod. fisc. : ////////////// ,quale debitore non datore di ipoteca

capitale €. 750.000,00 , totale €. 1.500.000,00 , durata 30 anni .

Grava su Bagno a Ripoli : Foglio 15 , part.lla 371 , graffate Foglio 15 , particella , 373 , sub. 500 .

-**ISCRIZIONE n. 4.662/726 del 05/02/21** : IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/07/20 , numero di repertorio : 912/2020 , emesso da Tribunale sede Prato a favore di BANCO//////S.P.A. , Sede di Milano , cod.fisc. : ////////// , contro ////////, nato il 19/12/1968 A Firenze , cod. fisc. ////////// , capitale €. 101.377,11 , totale €. 107.000,00 .

Grava su Bagno a Ripoli : Foglio 15 , part. 373 , sub. 500 .

-**TRASCRIZIONE n. 7333/5272 del 22/02/22** : nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/01/2022 , numero di repertorio :715/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Firenze , Sede Firenze . A favore di //////// S.R.L. , sede Roma , Cod. Fisc. : //////// (Richiedente : Avv. Roberto //////// , cod. fisc. : : //////////, via Antognoli,44 – 50127 Firenze , contro : ////////// , , nato il 19/12/ 1968 a Firenze , Cod. fisc. : //////////.

Grava su : Bagno a Ripoli , Foglio 15 , Part. 371, graffato Foglio 15 part. 373 , sub. 500 .

***NOTA IMPORTANTE** : Tali formalita' , ovvero : pignoramenti , iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli , **saranno cancellati e comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita , con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura .

-8 : " Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , di eventuali spese straordinarie gia' deliberate ,. . . . . ." :

Dato che, la struttura immobiliare e' gestita da un'unica famiglia, ovvero : Sig. ////////////// (esecutato),Sig.ra ////////////// e ////////, ovvero comproprietari , con tre quote distinte (vedi quanto gia' precedentemente descritto), si puo' dichiarare che non siamo alla presenza di un condominio , pertanto le spese di gestione , manutenzione,o straordinarie condominiali(citate nel quesito) non sono rappresentate , annoverate e quindi non risultano essere oggetto di argomentazione in merito .

9- "Verificare la regolarita' edilizia e urbanistica del bene, nonche' l'esistenza della dichiarazione di agibilita' dello stesso ,segnalando eventuali difformita' urbanistiche ,catastali, . . . etc. " :

Il sottoscritto Ctu ,in sede di n. 2 sopralluoghi in data :08/05/23 e 15/05/23 per accesso all'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare

rilievo grafico e fotografico e per **controllo e verifica della regolarita' edilizia, urbanistica e catastale :**

Dopo la verifica di accesso ai tre piani dell'immobile , munito di planimetrie dell'ultimo condono o sanatoria, ovvero la Concessione n.407 del 24/09/98(vedi pratiche sotto elencate) e dell'ultime planimetrie catastali(presentate post sanatoria in data : dicembre '99) , ho potuto accertare e rilevare n. 2 difformita' o cosiddetti abusi riguardanti il 1° piano :

ovvero riscontro **la chiusura o tamponamento di una porta in zona disimpegno**(vedi schema allegato) e la **creazione di una zona cucina o zona cottura** (con arredi presenti (vedi foto) piano cottura e lavabi , oltre a mobili pensili) ricavato all'interno di un salone(nella parete di fondo entrando) che diventa anche zona pranzo .Pertanto ritengo che questo abuso debba essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'. art.36 d.p.r. ,6 giugno 2001 n. 380(pratica edilizia denominata : accertamento di conformita'). In pratica e' consigliabile il ripristino dello stato dei luoghi , ovvero riaprire la porta chiusa con pannello in cartongesso e smontare la zona cucina con l'eliminazione degl'impianti di scarico e adduzione

acqua , in modo che possa essere rimesso in pristino lo stato dei luoghi rappresentato sul condono edilizio e sulle planimetrie catastali .

Per presentare una istanza di condono , per accertamento di conformita' , per la quale dovra' essere pagata la sanzione o oblazione di: €.1.000,00 al Comune di Bagno a Ripoli , oltre diritti di segreteria e spese per il tecnico che dovra' presentare la pratica edilizia , per un importo globale previsto di €. 1.900,00 c.a. , oltre a spese vive per la demolizione e smontaggio mobili e impianti , per il ripristino dello stato dei luoghi con l'ausilio di una impresa edile e di una ditta di traslochi (quantificabili in altri €. 1.100,00 c.a , per **un totale generale di €. 3.000,00(a carico della parte acquirente in quota parte secondo la sua quota di proprieta' di 1/4)** .

Comunque in generale , questo intervento non risulta essere invasivo , ovvero, non si sono modificati gl'impianti planimetrici dei vani , spostati tramezzi o effettuati interventi strutturali . Risulta quindi sanabile (dalla parte acquirente) tramite il ripristino dello stato dei luoghi rappresentato sia sulle tavole della concessione in sanatoria citata, che sulle planimetrie catastali ultime (allegate).

Quindi , di conseguenza , quanto planimetricamente rappresentato al Catasto in relazione al piano 1° **risulta difforme** , ovvero , non abbiamo la zona individuata la zona cucina e la porta lungo il corridoio e' rappresentata catastalmenta(mentre oggi e' tamponata). Pero' dopo la sanatoria sopra citata e dopo le opere di ripristino dello stato regolare dei luoghi da effettuare da parte dell' acquirente , riporta regolare anche quanto , oggi rappresentato catastalmente .

Inoltre ,il sottoscritto CTU ,tramite richiesta di accesso agli atti per pec all'Ufficio tecnico del Comune di Bagno a Ripoli , ottiene le seguenti informazioni o visure di pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile oggetto di esecuzione ("Villa il Padule") , relative a opere di restauro e e a sanatorie/condoni :

-Estremi di autorizzazioni e concessioni/permesso in sanatoria :

1) **Autorizzazione N.179 del 3/12/88 (realizzazione fonte per** approvvigionamento idrico);
2) **Richiesta Condono edilizio ai sensi dell'art.48 Legge n. 47/85 - Protocollo N.4.659 del 03/03/96 (Racc. A.R.) .**

3) **Istanza di Condono N. 664-L.47/85** con Concessione in Sanatoria N. 1.444 del 25/06/96 , richiedente ////////////.

4) **Istanza di Condono N.165 /1994 con Concessione in sanatoria N.407 del 26/09/1998.** Richiedente /////////////// .

Valutate e verificate tali pratiche edilizie enuncio quanto segue :

-che l'immobile si puo' certamente dichiarare che costruito prima del 1° settembre 1967 (e anche prima del 1942) ;

- che dalle ricerche effettuate non risulta archiviata o presentata : l'**ABITABILITA' O AGIBILITA'** del bene , dalle ricerche effettuate : Il certificato di abitabilita' non risulta prodotto in fase di Concessione sanatoria n. 407/98 (derivante dall'istanza in sanatoria N.165/94) infatti risulta barrato lo spazio apposito come nullita' del documento prodotto: **quindi tale documento di agibilita' non risulta essere stato prodotto o presentato nel tempo .**

Inoltre risultano presentate al S.U.A.P. le seguenti pratiche (come da accesso agli atti effettuato presso l'archivio SUAP):

(1)-Pratica SUAP n. 8145/2023 – Pratica edilizia n. 469/23 , ovvero SCIA presentata il 21/04/2023 – prot. 17179 e successiva integrazione del 04/05/2023 prot. 18652 presentata dalla Sig.ra ////////// (comproprietaria) legale rappresentante del /////// SRL , per :" *Somministrazione temporanea di alimenti e bevande stagionale* " presso Villa il Padule (quindi pratica presentata dopo data pignoramento del 21/01/22). Quindi ,sia per regolamento urbanistico vigente che per il Piano Operativo ,che dal punto di vista paesaggistico , non viene consentita ed accettata tale attivita' per l'installazione di manufatti nella pertinenza della villa , vvero nel parco , , destinati a cucina , dispensa (gazebi), bar e area barbeque (attrezzature queste che trovo e rilievo con foto in sede di sopralluoghi in data 8 e 15 maggio 2023). **Tale pratica viene bocciata perche' gl'interventi non possono essere consentiti anche se stagionali (da maggio ad agosto).Pertanto le attrezzature , dopo la recente risposta del SUAP di Bagno a Ripoli , dovranno cessare il loro utilizzo .**

(2) – Pratica SUAP n. 8219/2023 : richiesta di conformazione per SCIA per avvio attivita' *Bed and Breakfast* presso la Villa il Padule in via del Padule,33 pervenuta con prot. 23838 del 07/06/2023 – presentata

dalla Sig.ra ////////////// legale rappresentante della Soc. ///////// SRL .

Per pec , dopo richiesta del SUAP con lettera del 9/6/23 , la proprieta' risponde per PEC il 22/06/23 che : Tale attivita' di B&B e' prevista per capacita' di non piu' di n. 6 camere , con capacita' non superiore a n. 12 posti letto.

(3) – Pratica SUAP n. 7875/2022 per apertura di attivita' di Home Restaurant presentata in data 27/10/22 dalla Sig.ra /////////// legale rappresentante della Soc. ///////// srl (allegata al contratto di locazione del 3/4/23 citato) .

- Per quanto riguarda **l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale** , si certifica che:

- l'area situata nel Comune di Bagno a Ripoli, rappresenta tata al N.C.T. al Foglio n. 15 , particelle 371 – 373(oggetto della presente) , e' assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche (come da Piano operativo adottato) :

Destinazioni di zona :

-Porzione delle particelle 371 e 373 , ricadono in zona agricola "E" .

-Porzione delle particelle medesime ricadono in " insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale " – art. 51 del Capo II "Territorio

rurale", Sezione B "Aree a prevalente funzione insediativa" – Parte Quarta dell'NTA .

-Porzione delle medesime particelle ricadono in " Verde ornamentale di impianto storico " , art. 30 – Parte III NTA dell'R.U. vigente . Inoltre le stesse ricadono in "Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale : art.33 – P.3° delle NTA del R.U vigente .

-Infine la part. 373 , ricade per porzione in " fasce di rispetto stradali" disciplinate in " Vincoli subordinati" - art. 36 Rete viaria - art. 76 – Parte 5° delle NTA .

Vedi in *Allegato* : la Tav. 22 e la Tav. 29 , del Piano Operativo adottato dove l'area viene individuata come : " Zona Fonte Rimaggio" .

-9 bis : " indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) , …." :

Per quanto riguarda il **regime impositivo della vendita** , in questo caso per le n. 2 unita' immobiliari di lusso facenti parte a **Categoria catastale A/8** (ovvero :abitazioni in ville con presenza di parco e/o giardini , edificate in zone di pregio con rifiniture di alto livello)**l'aliquota IVA risulta ammontare al : 22%.** , salvo diverse disposizioni di legge .

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…… " :

- PROCEDIMENTO DI STIMA :

Il procedimento di stima analitico seguito per la determinazione del valore di mercato finale dei beni oggetto della presente esecuzione al fine di una vendita all'asta , e' quello della comparazione con altri beni simili che sono stati oggetto di compravendita nella zona e comunque **trattasi di vendita di quota di bene indiviso nella misura di 1/4 del valore globale stimato**.

Inoltre : riferimenti di valutazioni con contatti presso agenzie immobiliari di Firenze. Sono state infatti contattate tra le altre le seguenti Agenzie immobiliari sul territorio fiorentino :

1) TROVIT; 2) Italiana Immobiliare ;3) Agenzia. Immobiliare /////// di Firenze ; 4) Arca Studio Immobiliare via dei Saponai,12/r –Firenze.

Analizzato il Manuale Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato . Verificate anche le valutazioni riferite all' OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) per quanto riguarda le civili

abitazioni che rientrano nella fascia ville e villini per le zona di Bagno a Ripoli, con codice B1 e microzona catastale n. 1 , zona residenziale ; fascia di zona : Centrale / capoluogo.

Inoltre sono state analizzate e visionate riviste specifiche di aste immobiliari per la verifica di vendite forzate in zona per la stessa tipologia di beni . Si assume come parametro di valutazione **il metro quadrato e valore superficie utile calpestabile (come richiesto dal quesito)** a questo si aggiungono gli accessori, o parti comuni in genere ,l'incremento per la presenza di un parco esclusivo e di una piscina per ottenere così , la superficie e quindi il valore commerciale .

Si evidenzia in prima istanza, che il bene oggetto di esecuzione risulta vendibile in: UN UNICO LOTTO , dato che trattasi di un corpo di villa , facente parte di un complesso immobiliare,che per il suo impianto distributivo e planimetrico in generale, non e' pensabile diviso in porzioni sia per la struttura che subirebbe modifiche invasive (infatti non si puo' suddividere in porzioni di piano)e sia per il fatto che trattasi di **bene indiviso** , ovvero siamo alla presenza della vendita di una **quota indivisa (1/4)**riguardante l'esecutato Sig. //////////, ed e'

sicuramente complicato all'eccesso,poter arrivare a suddividere rispettando le quote di proprieta' esistenti (vedi paragrafo quesito 2), in fatti secondo il pignoramento non riguarda l'intero bene, ma la **quota di proprieta' indivisa** di [redacted] : **quota di 1/4**. Così anche le parti esterne(parco storico e giardino con piscina) , non e' pensabile frazionare una quota parte di parco storico , estromettendo la piscina o certi percorsi di accesso o zone di parcheggio .

Pertanto dopo l'elaborazione dei valori di stima commerciali sia della villa che del parco e suoi accessori , si arrivera' ad estrapolare la quota parte oggetto di vendita dell'intero bene pignorato.

--CRITERI DI VALUTAZIONE,metodologi e calcolo :

Si procede alla valutazione dei beni tramite il **valore commerciale attuale di tale zona di Bagno a Ripoli in via del Padule (zona Fonte di Rimaggio)** in riferimento ai mq. di superficie utile di calpestio :

= ELABORAZIONE CALCOLO del VALORE COMMERCIALE COMPOSITO dell'immobile :

–CALCOLO VALORE COMMERCIALE per vendita quota di proprieta' al 1/4 del valore di bene indiviso :

Per il complesso immobiliare di pregio o villa storica denominata : “Villa il Padule “ posta in via il Padule , 33 – 35 a Bagno a Ripoli(Firenze) , tenuto presente la sua posizione , il buon grado di finitura , ritenuta libera da locazioni, tenuto conto l’importante carattere architettonico dell’edificio che rientra nell’elenco delle dimore storiche di Firenze , l’uso di tipo ricettivo data la presenza del B&B ,tenuto presente , l’appetibilita’ della zona e il suo contesto paesaggistico di pregio e la presenza di un parco esclusivo con verde di pregio e storico ,si definisce e **si elabora il seguente procedimento di stima composito composto da n. 3 voci argomentate e composite tra loro**:

(1)il valore al metro quadrato della villa ai vari piani per **una superficie calpestabile commerciale di Mq. 885**;

(2) incremento valore(25%) per presenza d’importante piscina privata corredata d’impianti , spogliatoi, solarium in cotto , pietra e a prato e servizio igienico;

(**3)incremento valore** presenza resede esclusiva a parco storico/ giardino/prato(di mq. 7.000 c.a.) recintato con due ingressi e un’area parcheggio con ghiaia in zona ingresso, quota nella misura del 10% della superficie , conguagliata con la sup. coperta .

--*Procedimento di stima di tipo composito :*

-(A)= Valore al metro quadrato di superficie calpestabile ai piani della villa con incrementi valori superfici commerciali : €. 3.600,00/Mq. .

-(B) calcolo superficie QUOTA PARCO DA VALUTARE applicando l'aliquota del 10% (secondo il DPR N.138 del 1998),ovvero su mq. 7.000 , abbiamo una superficie di mq. 700 c.a. , che pero' elaborando una valutazione ,equipariamo alla superficie coperta presente che ammonta a Mq. 400 c.a. e che aggiungiamo alla superficie calpestabile interna ai piani per ottenere il valore della SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE .

Calcolo valore di mercato immobile :

-superficie di calpestio (importo di superficie commerciale) = Mq. 885 + incremento quota parco : :mq. 400 = Sup. totale Mq. 1.285 (SUPERFICIE COMMERCIALE) .

--Calcolo:utilizzando la quota base valore/mq. di €. 3.600,00:

€./mq. 3.600,00 x Mq. 1.285 = €.4.626.000,00 , questo importo deve essere incrementato nella misura del **25%** per la presenza della piscina con solarium , servizi igienici e attrezzature annesse , che e' un valore aggiunto importantissimo nell'immagine e per il livello di accoglienza generale , quindi avremo tale incremento, ovvero :

€. 4.626.000,00 + €. 1.156.500,00 , per un totale di : €. 5.782.500,00 .

A questo importo(per avere il valore di mercato generale) dovremo incrementare il valore residuo del terreno a parco storico/giardino come ***agricolo piantumato*** che e' la rimanente parte del parco (tolti mq. 400 per il calcolo della superficie commerciale), ovvero elaborando una stima secondo **i Valori agricoli medi della provincia di Firenze** riferita al Comune di Bagno a Ripoli secondo l'annualita' 2021 dell'Agenzia delle Entrate (ultima disponibile), abbiamo per la voce : PARCHI E GIARDINI un importo a ettaro di €. 137.810,00 , che riportato **al Mq. ammonta a €. 13,781** . Pertanto con la superficie residua di parco di mq 6.600,00 c.a. a €/Mq.:13,781 , abbiamo un importo di **€. 90.954,60 da aggiungere all'importo di €. 5.782.500,00.**

Pertanto avremo :

VALORE TOTALE GENERALE DI MERCATO IMMOBILE (stima) :

€. 5.782.500,00 + €. 90.954,60 =

Totale generale : €. 5.873.454,60, arrotondato a :

€.5.875.000,00(Cinquemilioniottocentosettantacinquemila/)

Tenendo presente che abbiamo una superficie commerciale di mq. 1.255 abbiamo un **valore a Mq. di €. 4.571,98.**

Ma dato **che trattasi di esecuzione immobiliare su bene indiviso di una quota di proprieta' di 1/4, abbiamo = €. 5.875.000,00 : 4 = = € 1.468.750,00, arrotondato a €. 1.470,000,00(Unmilionequattrocentosttanta/00) .**

Pertanto avremo:

IL VALORE COMMERCIALE DI MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETA' OGGETTO DI ESECUZIONE (1/4) DEL COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA IL PADULE A BAGNO A RIPOLI (FI), ammonta a : €.1.470.000,00 (Unmilionequattrocentosettanta/00) .

*** NOTA AGGIUNTIVA IMPORTANTE :**

Nel caso che il contratto di locazione del 3 aprile 2023 (vedi il 4° in ordine a pag. 37- 38) fosse in seguito ritenuto valido ed opponibile dalla procedura(sulla possibile vendita dell'intera' proprieta'), effettuo anche la stima dell'immobile occupato con l'abbattimento di valore nella misura del 20% . Ovvero :

€. 5.875.000,00 – 20% = €. 4.700.000,00 (Quattromilionie settecentomila/00) : valore commerciale dell'immobile occupato.

Di conseguenza il valore della quota del valore dell'immobile occupato e' il seguente :

€. 4.700.000,00 : 4 = €. 1.175.000,00 (Unmilionecentosettantacinquemila/00).

11. " Indicare il prezzo base d'asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valoredi mercato praticato...":

Il prezzo base d'asta, nella sua elaborazione , porta ad una riduzione nella misura del 10 %(che ritengo congrua) rispetto al Valore commerciale stimato. Ritengo che la congruita' riguardi lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato di possesso (quota 1/4) .

- Pertanto abbiamo :

IL VALORE COMMERCIALE DI MERCATO DELLA QUOTA DI PROPRIETA'AL 1/4 DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "Villa il Padule", ammonta a : €. 1.470.000,00/00 .

-Prezzo base d'asta della quota di proprieta' ridotta del 10% = €. 1.323.000,00(Unmilionetrecentoventitremila/00).

Si ricorda ancora che tale quota non riguarda una parte definita fisicamente della villa o del resede e non riguarda, ovviamente le cose mobili presenti.

12 . " precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato , specificandone le ragioni; *in caso di* ***pignoramento di quota/e di bene indiviso: ….. ":***

L'immobile oggetto di esecuzione risulterebbe essere appetibile per la storicita' della villa, per la sua qualita' architettonica e del suo parco con piscina e solarium , per la sua posizione in zona di pregio nel Comune di Bagno a Ripoli , per la qualita' e il livello del bene immobiliare , dei loro accessori o finiture , ovvero risulta molto appetibile se la vendita e' per l'intero immobile completo di accessori e pertinenze; ma la non appetibilità e' sotto un altro punto di vista , ovvero e' legata al fatto che trattasi di vendita di **quota di proprieta' indivisa nella misura di 1/4** dell'immobile in oggetto, ovvero, solo la parte relativa alla quota di 1/4 oggetto di pignoramento riferita all'esecutato : Sig.//////////(e' infatti ovvio che sia preferibile l'acquisto di una proprieta' nella sua totalita' delle quote , ovvero una piena e intera proprieta' e non una quota). -Riassumendo: **trattasi di bene indiviso** e quindi una situazione, ovviamente , non molto appetibile dal punto di vista commerciale , mentre molto interessante per la sua importanza , dimensione e storicita' se la vendita fosse per l'intero immobile .

Pertanto il bene oggetto di esecuzione e' da considerare **non divisibile ,** perche' e' fisicamente complesso e non eseguibile ,poter suddividere in maniera esatta rispettando le quote di comproprieta' esistenti (vedi paragrafo quesito n. 2),data la struttura immobiliare di pregio, che non puo' subire modifiche invasive sia alle strutture architettoniche (storiche) che agl'impianti .

Così anche le parti esterne(parco storico e giardino con piscina, resedi sia a prato che a ghiaia con parcheggi) , non e' pensabile frazionare una quota parte di parco storico , estromettendo la piscina o certi percorsi di accesso o zone di parcheggio(o frazionare parti di essi) , tenuto conto dei due accessi presenti e della disposizione planimetrica dell'intero comparto naturale d'importanza storico/paesaggistica.

RIEPILOGO FINALE DEI VALORI DI MERCATO DELL'IMMOBILE :

Pertanto si segue , secondo quanto citato, **il criterio dell'indivisibilita' del bene** , con vendita solo della quota di proprieta' (1/4).

Quindi elenco di seguito,il valore(come al punto 10,che precede), sia dell'intero complesso immobiliare , che della quota pignorata (1/4) e dell'eventualita' che

il contratto di locazione sia opponibile e l'immobile sia venduto interamente e non per quota :

1)Importo intero complesso immobiliare :

€.5.875.000,00(Cinquemilioniottocentosettantacinquemila)

2) Valore quota pignorata :

€. 1.470.000,00 (Unmilionequattrocentosettanta/00);

3) Prezzo Base d'asta quota 1 / 4 (- 10%) :

€.1.323.000,00 (Unmilionetrecentoventitremila/00).

-Nel caso che l'ultimo contratto di locazione del 3/4/23 diventi opponibile alla procedura , abbiamo :

4) valore intero immobile occupato (-20% del valore) :

€.4.700.000,00 (Quattromilioniesettecentomila /00).

5)conseguente Valore quota immobile occupato(1/4):

€. 1.175.000,00 (Unmlionecentosettantacinque/00).

- **Nota : Ovviamente per le voci n. (4) e n.(5) si applichera' il valore base d'asta con un abbattimento del 10% , qualora si venissero a verificare i requisiti per tale tipo di vendita.**

-13 .effettuare un riepilogo in caso di piu' lotti , riportando anche lo stato dell'immobile (libero / occupato) ;

Dato che trattasi di un unico lotto , non e' richiesta l'elaborazione del riepilogo .

°=°=°=°=°=°=°=°=°

****

Illustrissimo Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza ,ritenendo, a questo punto, di aver coscientemente completato l'incarico affidatogli , ovvero l'elaborazione e presentazione della perizia di stima completa di allegati ,restando sempre e comunque a disposizione per ogni e qualsiasi eventuale chiarimento e delucidazione , si sottoscrive ,

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dott. Arch. Fabio Braccianti

Lastra a Signa,lì 16 settembre 2023.

ALLEGATI :

1- Documentazione fotografica ;

2- Estratto di mappa e planimetrie catastali;

3-Atto di provenienza notarile ;

4-Visure catastali aggiornate ;

5- Concessione in sanatoria n.407/1998 (ultima);

6- Planimetrie verificate in fase di rilievo estratte da Sanatoria n. 407/1998 (ultima);

7- n.3 pratiche SUAP (estratti) del Comune di Bagno a Ripoli;

8 -N. 4 contratti di locazione .

9- N.3 ricevute raccomandate A.R. per inizio operazioni peritali.

10 – Planimetrie 1° piano: individuazione abuso ed.

**** ========== ****