

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare proc. n°216/2022 R.G.

G.E. Dott.ssa Mazza Giovanna

Promosso da: *****

Contro: *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto geometra **Isaia Tani**, iscritto all'Albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Firenze al n°4225/13 ed all'albo dei consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n°6798, in qualità di professionista con studio in Firenze, c.a.p. 50126, viuzzo delle Lame, n°52 - tel. e fax 055 – 6587697 - e-mail : isaiatani@hotmail.com – e mail PEC : isaia.tani@geopec.it, in data 26/11/2021 riceveva incarico dal G.E. Dott.ssa D'Amelio Laura di Esperto Stimatore nell'ambito della procedura in epigrafe per rispondere ai seguenti quesiti:

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 al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, procedere 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 riguardi 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 è 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 – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. 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 tu 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 di bene, specifici 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.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; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

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

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, 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.

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

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

14. L'esperto dovrà 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 a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare 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 sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

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

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento in data 11 Novembre 2022 ed acquisiva dal fascicolo telematico la documentazione ex art. 567 c.p.c..

Con comunicazione trasmessa per raccomandata PP.TT. A.R. in data 26/04/2023 rappresentava all'esecutato l'inizio delle operazioni peritali fissando il sopralluogo presso i beni oggetto della procedura in data 11/05/2023 alle ore 09.30 ;dell'inizio delle oo.pp. è stato parimenti notiziato anche la parte procedente (Avv. *****) con comunicazione inviata a mezzo PEC in pari data (27.04.2023).

Alla data e ora prescritta il sottoscritto CTU si recava sul luogo e insieme al Geom. *****; in rappresentanza del custode Is.Ve.G, redigeva un verbale negativo, in quanto l'esecutato non si è presentato.

Durante il sopralluogo il custode provava a contattare una delle esegutate la quale ha dichiarato che non sarebbero intervenute come da verbale allegato, ed il sottoscritto insieme al custode Geom. Tinti facevano un sopralluogo sommario come da verbale.

Esaminata la documentazione agli atti, svolti i sopralluoghi eseguite le necessarie indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia delle Entrate, divisione Agenzia del Territorio, Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, Comune di Montespertoli Uffici Urbanistica/Edilizia, Ambiente ed Anagrafe, Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze), svolte le opportune indagini di mercato, si procede alla risposta ai quesiti posti dall'III.mo Giudice procedendo progressivamente per punti e facendo sempre riferimento agli elaborati grafici ed al fascicolo fotografico.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto del pignoramento sono:

Appezzamento di terreno agricolo posto in Comune di Montespertoli con accesso dalla via Lucardese ai margini del centro abitato ma in una posizione di forte declivio, per una superficie catastale di circa mq. 15.7149, 00.

Dati Catastali:

- Foglio di mappa 91, particella 548, qualità ULIVETO classe U, consistenza mq, 32.65,00 , Reddito domenicale 3,37 reddito agrario 2,53;
- Foglio di mappa 92, particella 2, qualità PASC CESPUG classe U, consistenza mq, 13.00,00 , Reddito domenicale 0,34 reddito agrario 0,20;
- Foglio di mappa 92, particella 11, qualità SEMINATIVO classe 04, consistenza mq, 2.62.00,00 , Reddito domenicale 54,12 reddito agrario 33,83;
- Foglio di mappa 92, particella 12, qualità SEMINATIVO classe 03, consistenza mq, 1.44.60,00 , Reddito domenicale 44,81 reddito agrario 26,14;
- Foglio di mappa 92, particella 13, qualità VIGNETO classe 02, consistenza mq, 35.40,00 , Reddito domenicale 22,85 reddito agrario 20,11;
- Foglio di mappa 92, particella 14, qualità PASCOLO classe U, consistenza mq, 36.50,00 , Reddito domenicale 2,07 reddito agrario 1,13;
- Foglio di mappa 92, particella 15, qualità PASC CESPUG classe U, consistenza mq, 2.07.30,00 , Reddito domenicale 5,35 reddito agrario 3,21;
- Foglio di mappa 92, particella 16, qualità SEMINATIVO classe 04, consistenza mq, 57.30,00 , Reddito domenicale 11,84 reddito agrario 7,40;
- Foglio di mappa 92, particella 17, qualità SEMINATIVO classe 04, consistenza mq. 30.00,00 , Reddito domenicale 6,20 reddito agrario 3,87;
- Foglio di mappa 92, particella 20, qualità SEMINATIVO classe 04, consistenza mq. 91.30,00 , Reddito domenicale 6,20 reddito agrario 3,87;
- Foglio di mappa 92, particella 201, qualità SEMINATIVO classe 04, consistenza mq. 6.38.75,00 , Reddito domenicale 131,95 reddito agrario 82,47;
- Foglio di mappa 92, particella 202, qualità SEMINATIVO classe 04, consistenza mq. 55.34,00 , Reddito domenicale 11,43 reddito agrario 7,15;

L'intestazione dei suddetti beni al catasto Terreni risulta giustamente intestata per le rispettive quote a ***** come di seguito riportato:

3. Immobili siti nel Comune di MONTESPERTOLI (Codice F648) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	92	2		-	PASC CESPUG	U		13	00		Euro 0,34	Euro 0,20	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172494 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56362.1/2007)	Annotazione
2	92	11		-	SEMINATIVO	04	2	62	00		Euro 54,12 Lire 104.800	Euro 33,83 Lire 65.500	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti del 09/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 2606.10/1990)	
3	92	12		-	SEMINATIVO	03	1	44	60		Euro 44,81 Lire 86.760	Euro 26,14 Lire 50.610	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
4	92	13		-	VIGNETO	02		35	40		Euro 22,85	Euro 20,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172494 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56363.1/2007)	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
5	92	14		-	PASCOLO	U		36	50		Euro 2,07	Euro 1,13	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172496 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56364.1/2007)	Annotazione
6	92	15		-	PASC CESPUG	U	2	07	30		Euro 5,35	Euro 3,21	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172497 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56365.1/2007)	Annotazione
7	92	16		-	SEMINATIVO	04		57	30		Euro 11,84 Lire 22.920	Euro 7,40 Lire 14.325	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
8	92	17		-	SEMINATIVO	04		30	00		Euro 6,20 Lire 12.000	Euro 3,87 Lire 7.500	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
9	92	20		-	SEMINATIVO	04		91	30		Euro 18,86 Lire 36.520	Euro 11,79 Lire 22.825	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
10	91	548		-	ULIVETO	04		32	65		Euro 3,37	Euro 2,53	FRAZIONAMENTO del 26/06/2013 Pratica n. F10181622 in atti dal 26/06/2013 presentato il 25/06/2013 (n. 181622.1/2013)	
11	92	201		-	SEMINATIVO	04	6	38	75		Euro 131,95	Euro 82,47	FRAZIONAMENTO del 02/07/2013 Pratica n. F10185470 in atti dal 02/07/2013 presentato il 01/07/2013 (n. 185470.1/2013)	
12	92	202		-	SEMINATIVO	04		55	34		Euro 11,43	Euro 7,15	FRAZIONAMENTO del 02/07/2013 Pratica n. F10185470 in atti dal 02/07/2013 presentato il 01/07/2013 (n. 185470.1/2013)	

Confinanti Catastali (estratti dalla banca dati dell'A.d.E., servizi catastali, alla data del 24.09.2023):

Ciattini Patrizia F91 P.Ila 10,13,14,173 e ***** foglio 92 p.Ile 6,10,18,19,21 per quanto riguarda il terreno.

Si precisa che il terreno si trova in stato di abbandono pertanto assimilabile a bosco per la sua intera consistenza.

In conclusione:

I dati riportati nell'intestazione catastale risultano corrispondenti a quelli degli esecutati per le rispettive quote

I dati catastali dei beni in oggetto risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento, a favore della ***** , con sede in ***** , via ***** 38 rappresentato da ***** S.P.A. con sede in ***** via ***** , n. 131 codice fiscale ***** , e contro le Sigg.re ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** ***** nata a ***** ; ***** , c.f. *****

2. ESTREMI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO

Il terreno oggetto del presente pignoramento è situato in Comune di Montesoperoli, prospiciente la via Lucardese, subito dopo l'abitato di del paese, e lo stesso risulta libero anche se in evidente stato di

abbandono, non locato, come dichiarato da una delle esecutata e come riportato nel verbale di sopralluogo, ed oggetto del seguente pignoramento:

Trascrizione contro del 12.07.2022 reg. part. n.22450, reg. gen. n.31092, eseguita a Firenze
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario – Corte d'Appello di Firenze, rep. n.5839/2022 del 31.05.2022 a favore della ***** , con sede in ***** , via ***** rappresentato da ***** con sede in ***** via ***** , n. ***** codice fiscale ***** , e contro le Sigg.re ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** .

3. PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono pervenuti alle esecutate nella loro consistenza e destinazione, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di divisione a stralcio del 29/07/2013, ai rogiti del Notaio Basile Giovanna di Firenze, repertorio 26067/12054, trascritto a Firenze il 31/07/2013 nn. 21499/15532;
- Atto di divisione a stralcio del 22/07/2013, ai rogiti del Notaio Basile Giovanna di Firenze, repertorio 24048/12038, trascritto a Firenze il 25/07/2013 nn. 20609/14894
- Successione in Morte di ***** apertasi il 26/12/2012, giusta denuncia di successione numero 73 vol. 4 non trascritta, risulta traccritta accettazione tacita di eredità;
- Successione in Morte di ***** apertasi il 18/09/2001, giusta denuncia di successione registrata il 19/07/2013 al numero 1137 vol. 9990, trascritta il 11/11/2013 ai nn. 29776/21380ecoluta per legge con accettazione di eredita;

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno di forma irregolare della superficie catastale di circa mq, 15.7149, 00, posto in comune di Montespertoli, con accesso diretto dalla via Lucardese senza numero civico, subito fuori dal centro abitato.

Posto su un forte declivio naturale il terreno si presenta in stato di abbandono e assimilabile a bosco dato che è facilmente raggiungibile ma non accessibile al suo interno.

5. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'ultimo sopralluogo il bene non risultava occupato da persone o cose .

6. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE.

Non sono state rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

7. FORMALITA' VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI AL MOMENTO DELLA VENDITA.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata i beni risultano gravati dalle seguenti formalità con aggiornamento dell'ispezione alla data del 26/09/2023:

1. Iscrizione n.52728/9623 del 14/12/2021 , Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna .

2. Iscrizione del 14/04/2022, ai nn. 2943/16370 ingiunzione fiscale a Favore della ***** del 12/04/2022;

3. Iscrizione del 19/05/2022, ai nn. 3984/22033 ingiunzione fiscale a ***** repertorio 595 del 11/05/2022.

4. Trascrizione contro del 12/07/2022 reg. part. n.22450, reg. gen. n.31092, eseguita a Firenze Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - relativo a pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario – Corte d'Appello di Firenze, rep. n.5839/2022 del 31/05/2022 , a favore della * ***** , con sede in ***** , via ***** rappresentato ***** con sede in ***** via ***** , n. 131 codice fiscale ***** , e contro le Sigg.re ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** .

8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE.

I beni immobili in oggetto non risultano ricompresi in un condominio o in consorzio agrario, così come peraltro dichiarato dagli intervenuti al momento del sopralluogo. Nessun'altra informazione è stato possibile acquisire in merito.

9. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montespertoli e del sopralluogo presso i beni oggetto della procedura per rilievi e fotografici, è stato possibile riscontrare quanto segue:

9.1 TITOLI ABILITATIVI

Nessun titolo Abilitativo reperito.

9.2 REGOLARITA' URBANISTICO

Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica:

Per quanto riguarda l'individuazione del terreno agricolo lo stesso come riportato nel certificato di destinazione urbanistica ricade:

- art. 23 – Aree a naturalità diffusa;
- art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola;
- art. 59 – Ambiti periurbani;

art. 23 – Aree a naturalità diffusa 1. Si tratta di aree scarsamente antropizzate, prive di coltivazioni ma che mantengono una stretta correlazione con le aree agricole, e che, con la loro preponderante naturalità, concorrono a determinare il valore del mosaico paesaggistico agrario. 2. Tali aree comprendono i boschi, gli ambiti fluviali e le zone in cui l'attività agricola risulta marginale a causa della scarsa accessibilità. Sono zone che comprendono i corridoi ecologici che permettono agli animali selvatici di muoversi alla ricerca del cibo o per altre esigenze legate alle loro abitudini comportamentali. 3. In tali aree non è consentito alterare gli habitat che preservano la vita vegetale o animale. E' invece consentito e favorito lo studio e la ricerca. Per questi motivi, sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione ambientale. L'attività edilizia è limitata al recupero dell'esistente. Nuove costruzioni possono essere realizzate solo tramite specifica convenzione, per finalità didattiche o di studio naturalistico, purché sia dimostrata l'impossibilità di recupero del patrimonio esistente. Sono ammessi altresì, gli annessi precari per le aziende agricole alle condizioni di cui all'art. 22, comma 2, lettera d), nonché i manufatti stagionali per appostamenti di caccia, alle condizioni fissate all'art. 22, comma 2, lettera g), delle presenti NTA. 4. In tali zone, fatto salvo quanto indicato al comma 3, non è

consentita la costruzione di nuovi edifici da destinare ad abitazione rurale o all'attività agricola e connessa, né è ammessa la realizzazione di annessi svincolati dalla produzione agricola o di manufatti amatoriali. 5. Con riferimento alle strategie del piano strutturale, si ritiene che nelle aree disciplinate dal presente articolo, qualora ne sussistano i presupposti, sia possibile proporre l'istituzione di ANPIL. A tal riguardo, visto il contributo trasmesso dal Comune di San Casciano Val di Pesa nella fase di avvio del procedimento (nota prot. 5468 del 08/03/2013), laddove viene indicato un ambito per la formazione di ANPIL nel tratto compreso fra Cerbaia e Ponterotto, si ritiene che 57 le aree a naturalità diffusa presenti lungo il Torrente Pesa e ricadenti nel territorio di Montespertoli, possano concorrere alla formazione del medesimo ANPIL. 6. In tali aree non è consentita la localizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile tramite fotovoltaico a terra.

art. 25 – Aree a prevalente funzione agricola 1. Si tratta di zone individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio. Sono assunte come risorsa essenziale del territorio e corrispondono alle aree di pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di sistemazioni territoriali agrarie significative. 2. Tali zone sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 con apposita simbologia e con riferimento al presente articolo. 3. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse. 4. Con riferimento al comma 3 e nel disposto combinato degli articoli di cui al presente Capo II, in tali aree, fatto salvo quanto prescritto dalla normativa regionale, è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, annessi agricoli stabili, annessi svincolati dalla conduzione del fondo purché consentiti dalla legge regionale, annessi agricoli per l'esercizio della agricoltura amatoriale, annessi precari e temporanei per le aziende agricole (artt.27-32). 5. In tali aree la localizzazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile, dimensionata oltre il consumo sul posto è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli come attività integrativa alla produzione agricola, purché siano rispettate tutte le disposizioni fissate al Capo IX.

art. 59 – Ambiti periurbani 1. Si tratta di aree prossime al territorio urbanizzato che conservano caratteri riconoscibili della tradizione rurale, che concorrono a determinare il valore paesaggistico di insediamenti storici o comunque di margini significativi di insediamenti preesistenti. In tali ambiti devono essere mantenuti i valori del paesaggio rurale ancora riconoscibile e le eventuali connessioni ecologiche. 2. Al fine di salvaguardare i valori indicati al comma 1, in tali ambiti è consentito intervenire sui fabbricati esistenti nel rispetto della classificazione attribuita e, più in generale, l'attività edilizia è consentita con le stesse limitazioni e prescrizioni date per le "aree agricole ad elevato valore paesaggistico", disciplinate all'art. 22, con l'eccezione delle nuove costruzioni stabili per le aziende, che potranno essere realizzate in tali aree, solo se non diversamente localizzabili. Sono consentite le sistemazioni derivanti dalle coltivazioni tradizionali o in ogni caso dall'uso agricolo, purché siano orientate al mantenimento di quei valori oggetto di tutela. 3. In tali ambiti, al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento delle colture e quindi del paesaggio agrario, i programmi aziendali non potranno prevedere l'alienazione di tali appezzamenti in maniera separata rispetto ai fondi agricoli di cui fanno parte. 4. In tali ambiti è consentita la realizzazione di percorsi pedo – ciclabili di interesse generale non diversamente localizzabili ed individuati dal presente RUC, nonché la rete sentieristica comunale alle seguenti condizioni: a. uso di materiali naturali permeabili, nei colori della terra; b. localizzazione dei tracciati, nel rispetto dei valori paesaggistici oggetto di tutela e con particolare attenzione alle visuali prospettiche; c. evitando per quanto possibile opere in c.a., bitumi, cordonati e/o zanelle, ovvero elementi costruttivi tipici delle infrastrutture urbane; d. limitando al minimo indispensabile ogni eventuale impianto di illuminazione. 5. In tali aree, qualora non diversamente localizzabile, è ammessa l'installazione di impianti pubblici di interesse generale per la depurazione dei reflui urbani o per l'approvvigionamento idrico, purché le relative infrastrutture siano correttamente inseriti nel paesaggio, con accorgimenti progettuali atti a

conseguire il rispetto dei valori oggetto di tutela. 6. Negli elaborati in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuati con apposita simbologia, gli ambiti periurbani disciplinati dal presente articolo.

9.3 REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto già espresso al precedente punto 1.2, in merito alla conformità catastale.

10. VALORE DI MERCATO

La stima dei beni sarà stata eseguita considerando liberi e vacui da persone e cose, regolari sotto il profilo urbanistico ed in condizioni di ordinarietà. Successivamente saranno quantificati quei più probabili costi utili alla rimessa in pristino e/o dalla regolarizzazione delle difformità rilevate, al fine di ottenere un più probabile valore di mercato a seguito dei necessari deprezzamenti. Al successivo punto 11, in sede di determinazione del valore a base d'asta, saranno considerate opportune deduzioni derivanti anche dai costi di "regolarizzazione" dei beni oggetto della presente procedura, ovvero da tutto quanto sarà in seguito meglio descritto.

10.1. Elementi utili per la valutazione ed analisi del mercato immobiliare

Il bene oggetto del presente elaborato peritale ricade in zona periferica, nel territorio aperto del Comune di Montespertoli, distante circa 500 m dal centro abitato di Montespertoli pertanto servito da mezzi pubblici e da esercizi commerciali, i servizi di primaria necessità ed i servizi pubblici (supermercato, farmacia, scuole, ufficio postale, ambulatori medici, banche, etc.....), la zona non è bene servita dalla viabilità e dalle reti ferroviarie ed autostradali che si trovano a circa 12 Km.

Per quanto riguarda il valore dei terreni si farà riferimento ai valori agricoli medi pubblicato dall'ADE nell'ultimo anno utile di riferimento per la zona interessata.

3. Immobili siti nel Comune di MONTESPERTOLI (Codice F648) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	92	2	-	PASC CESPUG	U		13	00		Euro 0,34	Euro 0,20	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172494 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56362.1/2007)	Annotazione
2	92	11	-	SEMINATIVO	04	2	62	00		Euro 54,12 Lire 104.000	Euro 33,83 Lire 65.500	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 09/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 2606.10/1990)	
3	92	12	-	SEMINATIVO	03	1	44	60		Euro 44,81 Lire 86.760	Euro 26,14 Lire 50.610	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
4	92	13	-	VIGNETO	02		35	40		Euro 22,85	Euro 20,11	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172495 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 56363.1/2007)	Annotazione

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da		Dati Ulteriori
5	92	14	-	PASCOLO	U	36 50		Euro 2,07 Euro 1,13	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172496 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 56364.1/2007)		Annotazione
6	92	15	-	PASC CESPUG	U	2 07 30		Euro 5,35 Euro 3,21	TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/2008 Pratica n. F10172497 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 56365.1/2007)		Annotazione
7	92	16	-	SEMINATIVO	04	57 30		Euro 11,84 Lire 22.920	Euro 7,40 Lire 14.325	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
8	92	17	-	SEMINATIVO	04	30 00		Euro 6,20 Lire 12.000	Euro 3,87 Lire 7.500	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
9	92	20	-	SEMINATIVO	04	91 30		Euro 18,86 Lire 36.520	Euro 11,79 Lire 22.825	Impianto meccanografico del 18/03/1971	
10	91	548	-	ULIVETO	04	32 65		Euro 3,37 Euro 2,53	FRAZIONAMENTO del 26/06/2013 Pratica n. F10181622 in atti dal 26/06/2013 presentato il 25/06/2013 (n. 181622.1/2013)		
11	92	201	-	SEMINATIVO	04	6 38 75		Euro 131,95 Euro 92,47	FRAZIONAMENTO del 02/07/2013 Pratica n. F10185470 in atti dal 02/07/2013 presentato il 01/07/2013 (n. 185470.1/2013)		
12	92	202	-	SEMINATIVO	04	55 34		Euro 11,43 Euro 7,15	FRAZIONAMENTO del 02/07/2013 Pratica n. F10185470 in atti dal 02/07/2013 presentato il 01/07/2013 (n. 185470.1/2013)		

L'appezzamento di terreno agricolo identificato nel **Comune di Vinci** sul foglio di mappa 91 dalla Particella 548 e sul foglio di mappa 92, dalle particelle 2,11,12,13,14,15,16,17,20,201,202, avente una superficie catastale complessiva di mq. 15.7149,00 è così suddivisa :

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRIAZIONI PUBBLICA UTILITA'									
QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE L. n. 10 del 28.01.1977 ART. 14									
ANNO DI RIFERIMENTO 2020 - ANNO DI APPLICAZIONE 2021									
TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE - Valori medi per ettaro (Euro)								
	Firenzuola	Pelago	Barberino di Mugello	Calenzano - Campi Bisenzio	Bagno a Ripoli	Barberino Val D'Elisa	Greve in Chianti	Figline Valdarno	Cerreto Guidi
	Londa - Marradi	Reggello	Borgo S.Lorenzo - Dicomano	Capraia e Limite - Lastra a Signa	Fiesole - Firenze	Castelfiorentino	Montespertoli	Incisa Val d'Arno	Empoli
	S.Godenzo		Pontassieve - Rufina	Montelupo Fiorentino	Impruneta	Certaldo	San Casciano Val di Pesa	Rignano sull'Arno	Fucecchio
	Palazzuolo Sul Senio		S.Piero a Sieve - Scarperia	Signa	Scandicci	Gambassi Terme	Tavarnelle Val di Pesa		
			Vaglia - Vicchio	Vinci	Sesto Fiorentino	Montaione			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo	€ 5.866	€ 10.665	€ 10.451	€ 20.462	€ 23.888	€ 16.428	€ 15.256	€ 14.081	€ 19.783
Seminativo irriguo	€ 16.607	€ 36.806	€ 42.191	€ 44.770	€ 58.576	€ 42.671	€ 58.993	€ 44.449	€ 48.788
Seminativo arborato	€ 6.324	€ 12.097	€ 11.638	€ 19.892	€ 28.474	€ 16.133	€ 12.100	€ 13.310	€ 15.282
Seminativo arborato irriguo	€ 16.582	€ 35.783	€ 41.019	€ 43.673	€ 60.206	€ 41.486	€ 54.047	€ 43.215	€ 46.114
Prato stabile	€ 3.916	€ 4.079	€ 4.406	€ 12.961	€ 14.249	€ 5.835	€ 4.848	€ 4.488	€ 10.626
Vivajo (3)	€ 45.882	€ 58.417	€ 56.851	€ 66.020	€ 76.975	€ 66.348	€ 74.004	€ 60.693	€ 61.890
Parco o giardino	€ 43.249	€ 72.316	€ 70.359	€ 91.802	€ 137.810	€ 82.935	€ 92.505	€ 73.969	€ 88.171
Cultura floreale		€ 44.116	€ 43.193	€ 66.234	€ 101.552	€ 49.219	€ 54.631	€ 51.334	€ 49.694
Frutteto (4)	€ 26.528	€ 27.362	€ 35.739	€ 47.322	€ 82.146	€ 34.081	€ 38.902	€ 44.400	€ 38.380
Vigneto (5)	€ 6.236		€ 14.551	€ 18.945	€ 19.823	€ 18.223			€ 16.877
Vigneto in zona D.O.C.	€ 20.649	€ 31.002	€ 36.089	€ 36.289	€ 39.401	€ 39.102	€ 51.587	€ 34.214	€ 31.919
Vigneto in zona D.O.C.G.		€ 37.238	€ 41.610	€ 42.170	€ 45.559	€ 45.125	€ 59.700	€ 39.048	€ 37.246
Vigneto D.O.C.G. Chianti Classico						€ 84.163	€ 84.163		
Uliveto	€ 8.955	€ 21.938	€ 20.863	€ 23.602	€ 30.455	€ 22.464	€ 25.420	€ 19.705	€ 18.991
Uliveto vigneto	€ 6.865	€ 18.193	€ 18.364	€ 20.498	€ 23.822	€ 18.507	€ 21.245	€ 16.524	€ 15.639
Castagno da frutto	€ 5.439	€ 3.672	€ 5.439	€ 4.788	€ 5.619	€ 3.501	€ 5.413	€ 4.040	
Canneto	€ 2.942	€ 3.292	€ 3.152	€ 5.118	€ 4.675	€ 3.622	€ 3.776	€ 3.160	€ 3.172
Pascolo - P. cesp. - P.arbor.	€ 1.307	€ 1.307	€ 1.831	€ 1.831	€ 1.855	€ 2.452	€ 1.850	€ 1.945	€ 1.978
Incolto produttivo (1)	€ 770	€ 770	€ 665	€ 866	€ 890	€ 925	€ 925	€ 925	€ 866
C.s. con piante palustri	€ 2.224	€ 2.541	€ 2.541	€ 4.578	€ 5.385	€ 2.796	€ 2.796	€ 4.892	€ 2.956
Bosco alto fusto adulto (2)	€ 5.854	€ 7.335	€ 6.001	€ 6.238	€ 9.734	€ 8.805	€ 8.153	€ 7.255	€ 9.535
Bosco alto fusto giovane (2)	€ 3.853	€ 4.297	€ 4.297	€ 1.188	€ 6.359	€ 5.462	€ 5.381	€ 4.484	€ 6.255
Bosco ceduo	€ 1.852	€ 1.778	€ 1.704	€ 2.746	€ 3.297	€ 2.201	€ 2.528	€ 2.691	€ 3.661
Bosco misto	€ 2.963	€ 2.815	€ 2.815	€ 4.577	€ 5.416	€ 3.505	€ 3.261	€ 2.935	€ 4.348
Orto	€ 27.842	€ 34.834	€ 32.540	€ 59.221	€ 113.645	€ 39.539	€ 44.133	€ 46.911	€ 54.042
Orto irriguo	€ 41.615	€ 57.576	€ 51.381	€ 91.548	€ 158.787	€ 63.674	€ 70.899	€ 67.646	€ 77.811

Consistenze:

- Seminativo mq. 5.85.20,00 x Euro/ha 15.256/ha = 89278,11 Valore 90.000,00 Euro;
- Pasc Cespug + pascolo mq. 2.56.80,00 x Euro/ha 1850/ha = 4750,10 Valore 5.000,00 Euro;
- Vigneto mq. 35.40,00 x Euro/ha 59.700/ha =21133,80 Valore 22.000,00 Euro;
- Uliveto mq. 32.65,00 x Euro/ha 25.420/ha =8299,63 Valore 10.000,00 Euro;

Totale Valore dei terreni €. 125.000,00 (Centoventicinquemila/00)

11. PREZZO BASE D'ASTA

TERRENO

A) Nella stima del valore base d'asta sono state considerate opportune deduzioni al valore di mercato come calcolato al punto 10.3 tenendo conto, in primis, dei seguenti oneri e costi, forfettariamente determinati in via orientativa e non probatoria.

- Abbattimento derivante dalle modalità di pagamento che i meccanismi d'asta prevedono, delle difficoltà di visita dei beni e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. (- 5%), pari quindi ad - €.6250,00.

Passando al Calcolo:

Valore di mercato degli immobili liberi ed in condizioni di ordinarietà €. 125.000,00 =

Abbattimento € .6250,00.

VALORE BASE D'ASTA €.118.750,00 arrotondato per Difetto in cifra tonda pari ad €.119.000,00 (Centodiciannovemila/00).

12. APPETIBILITA' SUL MERCATO IN CASO DI QUOTA INDIVISA E POSSIBILITA' DI DIVISIONE IN NATURA

Il lotto due non è divisibile se non presentando una pratica per frazionamento urbanistico con costi eccessivi.

12 bis REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA;

Trattandosi di beni non strumentali intestati a persona fisica, i cespiti risultano gravati dalle imposte, ipotecaria, catastale e di registro con aliquota variabile in considerazione dei requisiti dell'acquirente e della tipologia di immobile.

13. RIEPILOGO IN CASO DI PIU' LOTTI

Si tratta di lotto unico

La presente relazione, viene inviata a mezzo raccomandata alle esecutate, a mezzo pec del precedente e degli intervenuti ed a seguito della trasmissione telematica tramite P.d.A. Cancelleria Telematica della Regione Toscana, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari) completa di allegati, oltre a copia epurata dai dati sensibili ed allo "Schema riassuntivo C.T.U." completo della copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 13 e di documentazione fotografica.

Non avendo altro da aggiungere si ritiene con la presente esaurito l'incarico affidatomi.

Firenze 25 Settembre 2023

Geometra Isaia Tani

Distinta allegati:

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- 3) conservatoria dei R.R. II. di Firenze (ispezioni ipotecarie);
- 4) Documentazione Urbanistica;
- 5) altri documenti (copia informi atto di trasferimento, proroghe, verbale di sopralluogo C.T.U.);
- 6) copia notifiche (inizio operazioni peritali, deposito telematico P.C.T. [*], invio copia della relazione di stima all'esecutato);

DOCUMENTI DEPOSITATI A PARTE:

- Schema Riassuntivo CTU;
- Elaborato Peritale epurato;
- Documentazione Fotografica epurata.