

ING. ALESSIO MARTINELLI FIRENZE VIA SCIPIONE AMMIRATO N. 49
TEL. 055/3830560 – TEL. CELL. 335/361670 – FAX 055/661397 – MAIL: martinit1@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 136/2022

**Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Società Cooperativa
contro**

XXXXXXXXXXXXX

fideiussori XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO.

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Giovanna Mazza.

Firenze aprile 2023

1 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



PREMESSA

In data 28 luglio 2022 lo scrivente Ing. alessio martinelli, con studio professionale in Firenze via Scipione Ammirato 49 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 9118, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare rubricata nel R.G.E al n. 136/2022 promossa da Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve contro il sig. xxxxxxxx e, in qualità di fideiussori il sig. xxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxx. Il sig. Giudice poneva al CTU. i quesiti sotto integralmente trascritti.

QUESITI POSTI AL CTU:

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'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del

2 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



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 ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla



data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari chela 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

5 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



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;

9. 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).

13. 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.

14. **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..

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO.

ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Quanto sopra premesso di seguito si riportano le principali formalità propedeutiche e gli adempimenti, svolti dal CTU, per rispondere ai quesiti posti dal G.E:

- ✓ Come riportato in premessa in data 28 luglio 2022 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Laura D'Amelio incaricava l'ing. Alessio Martinelli quale esperto per procedere con la stima del compendio pignorato indicato in epigrafe. Si accettava l'incarico mediante firma digitale del verbale di giuramento, e lo si trasmetteva via P.d.A. alla Cancelleria del Tribunale di Firenze terza sezione civile – Esecuzioni Immobiliari.
- ✓ Si prendeva quindi visione della documentazione depositata agli atti P.d.A. della Cancelleria ex art. 567 II co. C.p.c.

7 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. Alessio Martinelli



- ✓ In data 5 settembre 2022, con lettera raccomandata a.r. si dava comunicazione alle parti esecutate dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali; agli esecutati veniva altresì allegato il Foglio Notizie;
- ✓ In data 6 settembre 2022 si comunicava tramite PEC alla parte procedente dell'incarico ricevuto dal Giudice.
- ✓ In data 5 ottobre 2022 in coordinamento con ISVEG si procedeva con sopralluogo all'U.I. oggetto della procedura con la presenza continuativa del nipote dell'esecutato sig. xxxxxxxxxx che, al momento dell'ispezione, occupava la residenza principale.
- ✓ In data 19 gennaio 2023 si eseguiva accesso agli atti, presso il Comune di Vicchio per reperire la documentazione relativa alle 2 pratiche edilizie inerenti i beni oggetto della presente perizia e poter quindi valutare la legittimità degli stessi.
- ✓ In data 20 gennaio 2023 si procedeva con un ulteriore sopralluogo nel corso del quale, con il supporto dell'ausiliario del CTU, venivano eseguiti i rilievi del caso. Stante la quantità delle misurazioni e la mancanza di illuminazione di taluni ambienti l'operazione veniva completata il giorno successivo.
 - ✓ In data 21 gennaio si ultimavano i rilievi.
 - ✓ Si prendeva atto che non era mai stato nominato un amministratore del condominio. Stante la conformazione del compendio e la mancanza di servizi a comune si poteva desumere che non vi fossero oneri pregressi.
 - ✓ Si procedeva con un sopralluogo (solo esterno) agli immobili limitrofi pubblicizzati dalle agenzie immobiliari prese a riferimento.
 - ✓ Venivano svolti studi, reperita ulteriore documentazione ed esperite le necessarie indagini postulate dai quesiti posti al CTU.
- ✓ In data 11 aprile si trasmetteva per pec a Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve (procedente principale) avv. Giuseppe Ranieri giuseppe.ranieri@firenze.pecavvocati.it bozza di relazione.

8 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



- ✓ In data 11 aprile si trasmetteva per pec ad avv. Carlotta Barbetti (amministratore di sostegno di xxxxxxx) carlotta.barbetti@firenze.pecavvocati.it la medesima bozza di relazione.
- ✓ In data 11 aprile si trasmetteva per pec ad avv. Antonella Cosimelli (legale La Villa s.p.a.) antonella.cosimelli@firenze.pecavvocati.it

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

- 1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI.** I beni pignorati oggetto della presente stima sono le infrastrutture di un'azienda agricola denominata l'Arena ubicata nel comune di Vicchio frazione San Martino a Scopeto località Pimaggiore 39 il cui centro aziendale dista poco più di 1 Km dalla strada provinciale 41. Più in particolare, i beni oggetto di pignoramento ricomprendono un compendio rustico composto da diversi fabbricati (di cui n. 3 U.I. destinate a civile abitazione, n. 5 U.I. destinate magazzini/depositi, e n. 3 rimessaggi/stalle) e terreni agricoli, con varia coltura, per una superficie di poco più di 34 ettari. Due unità immobiliari, destinate a civile abitazione, che formano il corpo di fabbrica principale sono di proprietà di terzi estranei alla procedura.





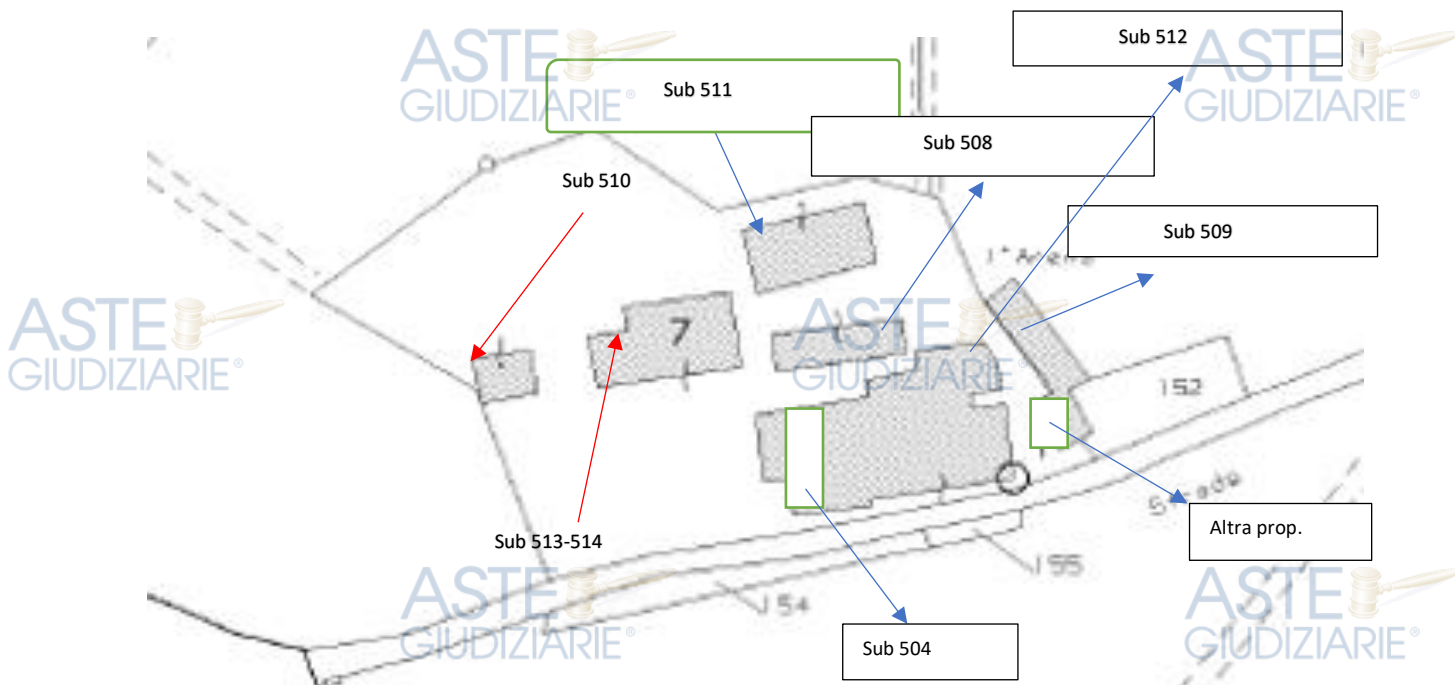
VISTA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE (FABBRICATO PRINCIPALE) DENOMINATO L'ARENA

1.1.1 CONFINI. Le unità immobiliari a destinazione residenziale (di seguito appartamenti) in narrativa sono porzione di più ampio fabbricato e confinano rispettivamente: **sub 505** con vano scale a comune con sub 517, viabilità, cortile tergale, sub 507 e proprietà Francini; **il sub 507** confina con il sub 505, cortile tergale proprietà per quanto attiene l'unità immobiliare **sub. 517**, attualmente occupata dal sig. xxxxxxxx, i confini sono con la viabilità, il resede esclusivo, il sub 504 e cortile tergale.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Al **Catasto Fabbricati** del Comune di Vicchio - Agenzia del Territorio - i beni, oggetto della presente perizia, risultano correttamente ed univocamente individuati come segue.

10 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



UBICAZIONE DEGLI ANNESSI

La mappa sopra riportata consente, aldilà dei riferimenti castali, l'individuazione e localizzazione degli immobili non destinati a civile abitazione.

Per quanto attiene alle sottoelencate unità immobiliari in categoria **A4** (foglio 108 sub 505 – foglio 108 sub 507 e foglio 108 sub 517), destinate a civile abitazione, la loro individuazione e localizzazione, all'interno del complesso edificato denominato Azienda agricola l'Arena, è facilmente ricavabile in base alla rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie catastali allegate alla relazione.

CATASTALMENTE:

11 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli

Al **catasto fabbricati** del Comune di Vicchio - Agenzia del Territorio - i beni, oggetto della presente perizia, risultano correttamente ed univocamente individuati:

- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 504**, Frazione Scopeto piano: T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 52, superficie catastale mq. 65, rendita € 292,73;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 505**, Frazione Scopeto piano: T, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 108, rendita € 139,44;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 507**, Frazione Scopeto piano: SI-T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 141, rendita € 216,91;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 508**, Frazione Scopeto piano: S1-T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 150, rendita € 477,36;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 509**, Frazione Scopeto piano: T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 60, superficie catastale mq. 74, rendita € 207,62;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 510**, Frazione Scopeto piano: T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 37, superficie catastale mq. 49, rendita € 208,29;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 511**, Frazione Scopeto piano: T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 108, superficie catastale mq. 131, rendita € 373,71;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 512**, Frazione Scopeto piano: SI, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 66, superficie catastale mq. 89, rendita € 317,00;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 513**, Frazione Scopeto piano: SI, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 130, superficie catastale mq. 165, rendita € 530,40;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 514**, Frazione Scopeto piano: T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 101, superficie catastale mq. 121, rendita € 349,49;
- **foglio di mappa 108 particella 7 subalterno 517**, Frazione Scopeto piano: T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 197, rendita € 307,29;

L'immagine mostra l'intero complesso immobiliare.



VISTA DELL'INTERO COMPLESSO E DEGLI ANNESSI

Al **Catasto Terreni** del Comune di Vicchio - Agenzia del Territorio - i beni, oggetto della presente perizia, risultano correttamente ed univocamente individuati:

a) foglio di mappa 100:

- particella 112, bosco ceduo classe 2 di mq. 7.970 R.D. € 7,41 - R.A € 1,23;
- particella 125, bosco ceduo classe 2 di mq. 24.040 R.D. € 22,35. - R.A € 3,72;

13 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



- particella 128, bosco ceduo classe 2 di mq. 17.480 R.D. € 16,25 - R.A. € 2,71;

b) foglio di mappa 106:

- particella 113, bosco ceduo classe 2 di mq. 25.590 R.D. € 23,79 - R.A. € 3,96;

c) foglio di mappa 107:

- particella 1, bosco ceduo classe 2 di mq. 17.720 R.D. € 16,47 - R.A. € 2,75;
- particella 49, pascolo classe 2 di mq. 43 R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;
- particella 177, castagneto frutto classe 3 di mq. 14.630 R.D. € 8,31 - R.A. € 2,27;
- particella 178, castagneto frutto classe 3 di mq. 44.360 R.D. € 25,20 - R.A. € 6,87;

d) foglio di mappa 108:

- particella 1 AA, uliveto classe 3 di mq. 47 R.D. € 0,07 - R.A. € 0,11;
- particella 1 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 40.123 R.D. € 18,65 - R.A. € 8,29;
- particella 2, pascolo arborato classe 2 di mq. 8.100 R.D. € 3,76 - R.A. € 1,67;
- particella 3 AA, uliveto classe 3 di mq. 6.300 R.D. € 9,76 - R.A. € 14,64;
- particella 3 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 2.040 R.D. € 0,95 - R.A. € 0,42;
-
- particella 4 AA, uliveto classe 3 di mq. 112 R.D. € 0,17 - R.A. € 0,26;
-
- particella 4 AB, seminativo arborato classe 2 di mq. 14.278 R.D. € 62,68 - R.A. € 44,24;
-
- particella 9 AA, seminativo arborato classe 2 di mq. 11.050 R.D. € 48,51 R.A. € 34,24;
-
- particella 9 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 30.500 R.D. € 14,18 - R.A. € 6,30;
-
- particella 10 AA, uliveto classe 3 di mq. 97 R.D. € 0,15 - R.A. € 0,28;
-
- particella 10 AB, seminativo arborato classe 2 di mq. 9.423 R.D. € 41,37 - R.A. € 29,20;
-

- particella 24 AA, seminativo arborato classe 2 di mq. 42.208 R.D. € 185,29 - R.A. € 130,79;
- particella 24 AB, uliveto classe 3 di mq. 3.772 R.D. € 5,84 - R.A. € 8,77;
- particella 25 AA, seminativo classe 3 di mq. 108 R.D. € 0,36 - R.A. € 0,36;
- particella 25 AB, bosco misto classe 3 di mq. 3.482 R.D. € 1,26 - R.A. € 0,54;
- particella 120 AA, seminativo classe 3 di mq. 2.153 R.D. € 7,23 - R.A. € 7,23;
- particella 120 AB, pascolo arborato classe 2 di mq. 1.907 R.D. € 0,89 - R.A. € 0,39;
- particella 151 AA, uliveto classe 3 di mq. 1 R.D. € 0,01- R.A. 0,01;
- particella 151 AB, seminativo arborato classe 2 di mq. 20.584 R.D. € 90,36 - R.A. € 63,78;
- particella 154 AA, area rurale di mq. 175;
- particella 154 AB, uliveto classe 3 di mq. 9 R.D. € 0,01- R.A. € 0,02

1.3.1 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI. I dati catastali sopra riportati corrispondono con quelli indicati nel pignoramento del 20 aprile 2022.

1.3.2 CONFORMITÀ TRA IDENTIFICAZIONE DI FATTO E PIGNORAMENTO. Salvo la mancanza di maggiori dettagli di tipo toponomastico la identificazione delle unità immobiliari riportata nel pignoramento è conforme allo stato accertato.

1.3.3 PLANIMETRIE CATASTALI. Agli atti del Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Vicchio - Agenzia del Territorio -, risultano depositate le seguenti planimetrie:

- ✓ **fabbricati** dichiarazione protocollo n. FI02005738 del 11/10/2006 foglio 108 part. 7 sub 504 – 505 – 507 – 508 – 509 – 510 -. 511 – 512 – 513 – 514 – 517.
- ✓ **Terreni** foglio di mappa 100: particella 112, 125, 128; foglio di mappa 106: particella 113; foglio di mappa 107: particella 1, 49, 177, 178; foglio di mappa 108: particella 1 AA, 1AB, 2, 3 AA, 3 AB, 4 AA, 4 AB, 9 AA, 9 AB, 10 AA, 10 AB, 24 AA, 24 AB, 25 AA, 25 AB, 120 AA, 120 AB, 151 AA, 151 AB, 154 AA, 154 AB

15 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



1.3.4 CORRISPONDENZA TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DI FATTO.

1. Appartamenti - Vi è corrispondenza tra le suddette planimetrie catastali e lo stato di fatto così come accertato dal rilievo eseguito in occasione dell'ispezione del 6 ottobre 2022 e dei rilievi eseguiti in data 19 e 20 gennaio 2023.

In merito alla sopra dichiarata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto preme chiarire che, come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenda del Territorio, in relazione all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, Aggiornamento del Catasto, hanno rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

2. Depositi/magazzini e rimessaggi/stalle – Vi è corrispondenza tra le planimetrie catastale depositate e lo stato di fatto accertato con il sopralluogo del 6 ottobre 2022 e dei rilievi eseguiti in data 19 e 20 gennaio 2023.

1.3.5 CORRISPONDENZA TRA INTESTATARI CATASTALI E SOGGETTI ESECUTATI. Vi è corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato.

UESITO N. 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento fu notificato all'esecutato in data 20 aprile 2022 cron. 3959/2022; è stato trascritto Agenzia del Territorio prov. di Firenze il 15/07/22 al R.G. n. 31800 e al R. Particolare. n. e22959, a favore di: Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Società Cooperativa CF 00409340486 contro xxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxxxxxx residente a Vicchio via xxxxxxxxxxxxxxxx. Il pignoramento sottopone ad esecuzione forzata le seguenti proprietà:

a) Fabbricati ubicati in Vicchio località Pimaggiore frazione San Martino a Scopeti individuati al catasto fabbricati del comune di Vicchio al **foglio 108 part. 7** sub 504 – 505 – 507 – 508 – 509 – 510 -. 511 – 512 – 513 – 514 – 517

b) Terreni ubicati in adiacenza dei fabbricati sopra indicati individuati al catasto terreni del comune di Vicchio al **foglio di mappa 100**: particella 112, 125, 128; **foglio di mappa 106**: particella 113; **foglio di**

16 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



mappa 107: particella 1, 49, 177, 178; **foglio di mappa 108:** particella 1 AA, 1AB, 2, 3 AA, 3 AB, 4 AA, 4 AB, 9 AA, 9 AB, 10 AA, 10 AB, 24 AA, 24 AB, 25 AA, 25 AB, 120 AA, 120 AB, 151 AA, 151 AB, 154 AA, 154 AB

QUESITO N. 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA.

Dalla certificazione notarile in atti e da quanto accertato con l'accesso agli atti risulta che gli immobili oggetto di stima sono pervenuti al sig. xxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxxxx in piena proprietà per atto di compravendita autenticato a Barberino di Mugello in data 29 aprile 1981 Numero di repertorio 46080 fascicolo 5753 registrato a Borgo San Lorenzo il 19 maggio 1981 al N. 821 a rogito del Notaio Maria Mengacci e trascritto in conservatoria dei RI di Firenze il 25 maggio 1981 R. Particolare 8893 da potere di Alessandro Giani.

QUESITO N. 4 – DESCRIZIONE DEI BENI.

4.1 CONTESTO GENERALE. La proprietà è ubicata nella parte collinare della campagna di Vicchio che si estende in direzione di Monte Giovi. Vicchio è un tipico paese del Mugello, conta circa 8.200 abitanti ed è famoso per aver dato i natali a Giotto e Beato Angelico. Il paese è dotato di tutti i servizi quali banche, farmacie, grande distribuzione food e non food, negozi di ogni genere, scuole fino al 2° grado, asili ecc; il paese è collegato alla rete ferroviaria nazionale e dispone di una buona connessione internet. Anche i collegamenti su gomma sono ottimi con una viabilità in buono stato di manutenzione; dista circa 28 Km dalla A 1, 32 km dall'aeroporto di Peretola, 39 Km da Firenze.

Il centro aziendale dell'azienda agricola Arena si trova a circa 5.8 Km dal centro urbano di Vicchio; si raggiunge percorrendo per circa 4.7 Km la strada provinciale 41 in direzione Dicomano per poi proseguire in una strada bianca. Il primo tratto di strada ha carreggiata ottima. Lo stesso non può dirsi per il tratto di circa 1.1 Km strada bianca che diparte dalla provinciale e giunge al centro aziendale; detto tratto di strada oltre ad essere sconnesso è privo di qualsiasi sistema di regimazione delle acque meteoriche, per cui è possibile che in alcuni periodi dell'anno possa presentare problemi di aderenza a veicoli non dotati di 4 ruote motrici, presenta un'orografia che rende difficile la percorrenza.

17 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



La proprietà è armoniosamente inserita nel paesaggio circostante che risulta certamente di notevole pregio naturalistico. Per la sua posizione sopraelevata offre bellissime viste sui tipici paesaggi naturali che lo circondano.

L'azienda agricola de quo è attualmente composta dal corpo di fabbrica principale nel quale, come detto, sono inserite 3 U.I. con destinazione residenziale ed 1 in categoria C2 con funzione di deposito. Detto edificio comprende anche 2 U.I. di proprietà di terzi estranei all'esecuzione. Ne discende la definizione di **condominio**. Limitrofi alle U.I. ora citate vi sono ulteriori annessi agricoli in categoria C2 o C6. Completano la proprietà circa 34 ha di terreni suddivisi in circa 9.75 ha di seminativo arborato; circa 5.89 ha di castagneto da frutto; circa 9.28 ha di superficie boscata suddivisa a sua volta in piccola parte di bosco alto e bosco ceduo; circa 8.27 ha di pascolo; circa 1 ha di pascolo; e circa 1.04 ha di uliveto con piante di varie età.

Urbanizzazione. Il compendio è allacciato alla rete elettrica ma non è servito da acquedotto. Tutta la zona nella quale insiste la proprietà non è inoltre fornita di gasdotto. Occorre precisare che, per quanto attiene alle U.I. oggetto di perizia, l'acqua, sia ad uso potabile che sanitario, è approvvigionata da un deposito esterno della capacità di circa 2.500 lt. Il riempimento dello stesso avviene previo trasporto con cisterna. In effetti viene riferito, dall'attuale occupante l'appartamento principale, che, nei fatti per uso alimentare è utilizzata solo acqua acquistata in bottiglia. La strada di accesso al compendio non è illuminata, priva di rete fognaria.

4.2 DESTINAZIONE URBANISTICA. L'edificio ed i relativi annessi, nel vigente Regolamento Urbanistico, vengono classificati come *edificio o complesso con relative pertinenze* compatibile con il contesto ambientale di particolare valore paesaggistico. Più precisamente il complesso ricade in zona A sottozona A/4 art. 24 NTA fabbricato classe C 5 art. 37 NTA

4.3 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE. L'edificio condominiale, di cui alcune unità immobiliari in narrativa ne sono porzione, si eleva di 2 piani e prospetta con la facciata principale che prospetta sulla sede stradale bianca che prosegue in direzione della Pieve di San Martino a Scopeto; detta facciata è in

18 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



parte intonacata e in parte in pietra a facciavista e su di essa si aprono n. 4 porte di accesso contrassegnate rispettivamente dai civici 37 – 38 – 44 - snc.

La copertura è a capanna con rivestimento in laterizio è dotata di docce e calate in rame e si articola in ben 5 configurazioni differenti imputabili probabilmente a trasformazioni avvenute nel tempo; salvo 2 le finestre che si aprono sulla porzione intonacata sono dotate di persiane alla fiorentina mentre le altre ne sono prive. La facciata laterale e quella terga (esposte rispettivamente a est e nord) sono, salvo alcune porzioni, tutte a facciavista, le finestre prive di persiane. La facciata laterale, esposta a ovest, che prospetta sul resede esclusivo del sub 517 è completamente intonacata.

Nel suo insieme il corpo di fabbrica principale oltre a ricomprendere le tre U.I. a civile abitazione di proprietà dell'azienda agricole l'Arena è composto anche dagli appartamenti, estranei all'esecuzione, rispettivamente di proprietà del sig. xxxxxxxxxx e sig. xxxxxxxxxx. Detti appartamenti dispongono di accesso autonomo dalla pubblica via.

4.4 PARTI A COMUNE. A norma dell'art. 1117 del C.C., modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220 recante "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*" costituiscono parti a comune le installazioni ed i manufatti di ogni genere destinati ad uso comune. Nel caso di specie non vi sono parti a comune se non una porzione della copertura e l'ingresso, contrassegnato dal civico 42, con l'appartamento individuato dal sub 505.

4.5 MILLESIMI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI. Il condominio non è costituito e non sono state quindi elaborate tabelle millesimali.

4.6 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE. La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura tradizionale quasi completamente in pietra con pochissimi inserti in laterizio. I solai sono formati con travi e correnti lignei. Le facciate sono solo parzialmente caratterizzate dal rivestimento in intonaco tintecciato con persiane alla fiorentina. Le restanti parti sono a pietra a facciavista. La copertura è a falde rivestite con laterizio.



4.7 STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE. Le facciate esterne sono in buono stato di conservazione così come le coperture che, aldilà del pesante inestetismo dovuto all'impiego di travetti in cemento nella parte centrale del fabbricato, appaiono in ottimo stato. la copertura è stata rifatta nel in forza di autorizzazione N.

4.8.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO

108 PART.7 SUB. 517. L'appartamento de quo, ha accesso pedonale e carrabile indipendente, contraddistinto dal civico 44. La facciata è, fino all'imposta del solaio, a facciavista. Intonacata e tinteggiata la parte superiore. Da detto varco, fornito di cancello in ferro di buona fattura, si accede ad un ampio resede esclusivo completamente cintato tramite il quale si raggiunge una rampa di scale che sbarcano in un terrazzo dal quale si entra nell'appartamento. Il solaio del citato terrazzo forma la copertura di una loggia a 2 archi che prospetta sul resede. L'alloggio si sviluppa al piano primo e sottotetto. Al piano primo troviamo un'ampia stanza ad uso soggiorno dalla quale si accede alla cucina, ad un disimpegno e ad altri 2 vani. La cucina comunica con una camera fornita di piccolo WC. Il disimpegno, che è anche in comunicazione con una scala a comune proveniente dalla pubblica via, consente l'accesso ad un bagno e ad altra camera. La zona di sottotetto ha un'altezza massima di 220 cm e minima di 100 ed è composta da 3 vani.

L'appartamento si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Le pareti interne hanno finitura ad intonaco civile e tinteggiatura in colori chiari. I pavimenti del piano terra sono rivestito in cotto toscano in discreto stato. Tutti gli infissi esterni sono in legno, di discreta fattura e dotati persiane alla fiorentina; ciò non di meno richiedono interventi manutentivi. Quelli interni in legno con finitura flatting. Tutti gli ambienti sono riscaldati con impianto singolo a servizio della sola U.I. costituito da stufe mobili.

I servizi igienici sono dotati di sanitari di tipo economico e rubinetterie di modesta qualità. Entrambi i vani sono opportunamente rivestiti con piastrelle ceramiche.

A corredo dell'appartamento vi è un resede esclusivo di forma rettangolare che, oltre a costituire l'area di accesso carrabile e pedonale, risulta particolarmente fruibile in quanto si estende in fregio al prospetto principale dell'U.I.

20 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



4.8.2 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 517. L'impianto elettrico interno all'appartamento, di vecchia fattura, è realizzato sottotraccia; è provvisto di un centralino ma le linee di alimentazione non sono adeguatamente sezionate. Le prese elettriche, gli interruttori ed i deviatori sono posizionati in modo poco razionale. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità l'impianto e, certamente, l'impianto non è a Norma. Si dovrà procedere con adeguamento e certificazione.

4.8.3 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA SUB 517. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento singolo costituito da stufe a pellet. L'immobile non è allacciato ad un acquedotto e l'acqua sanitaria è prodotta da boiler. Non è stata resa disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico.

4.8.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SUB 517. A seguito delle operazioni di verifica e rilievo metrico, svolte in occasione dell'ispezione allo stato dei luoghi del 19 gennaio 2023, è stato possibile definire le superfici che vengono riportate arrotondate a mq:

- **appartamento.** Articolato su due livelli. Piano primo: terrazzo di accesso circa 21 mq – vani utili circa 138 mq. sottotetto (h maggiore di 1.5 mt) circa 20 mq. Superficie complessiva circa 158 mq.
- **resede giardino** circa 169 mq.
- **loggia coperta con accesso dal giardino** circa 21mq

4.8.5 PERTINENZE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 517. Costituisce pertinenza la loggia coperta di circa 21 mq posta sotto la terrazza.

4.9.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART. 7 SUB. 507. L'appartamento de quo ha accesso dal cortile a comune con il sub 508, retrostante alla facciata che prospetta la viabilità di accesso al compendio. L'accesso dal cortile comunica sulla destra con la cucina dotata di piccolo ripostiglio. Dallo stesso sopra citato ingresso si accede ad un vano e alla scala che sale al piano 1°. Questo consiste in 2 vani (uno dei quali di passo) ed un piccolo w.c. Le condizioni generali di conservazione e manutenzioni sono precarie, i pavimenti sconnessi, gli intonaci piuttosto



ammalorati e gli infissi in cattivo stato. Non vi è alcun sistema di riscaldamento. I servizi igienici e la cucina non sono al momento utilizzabili.

Costituiscono **pertinenze** dell'appartamento un forno con un ripostiglio che prospettano sul cortile. Con accesso da un cortile posto sulla facciata est, opposta all'ingresso all'appartamento, si accede ad una ulteriore **pertinenza** costituita da una cantina e ad un deposito. Al piano seminterrato, ma separato dal corpo di fabbrica, l'U.I. dispone di ulteriori **3 piccoli locali** affiancati ognuno dei quali dotati di ingresso indipendente. La pertinenza con accesso dalla facciata est confina con l'appartamento. Le condizioni generali in cui versano tutte le pertinenze sopra elencate sono in condizioni precarie, prive di impianti e connotate da grave degrado.

4.9.2 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DELLE PERTINENZE DEL SUB 507. Stante le condizioni in cui versano i resti di un vetusto impianto l'U.I. (pertinenze incluse) deve essere considerata priva di impianto elettrico.

4.9.3 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA SUB 507. Stante le condizioni in cui versano i resti di un vetusto impianto l'U.I. (pertinenze incluse) deve essere considerata priva di impianto idrico.

4.9.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SUB 507. A seguito delle operazioni di verifica e rilievo metrico, svolte in occasione dell'ispezione allo stato dei luoghi del 19 gennaio 2023, è stato possibile definire le superfici che vengono riportate arrotondate a mq:

- **appartamento.** Articolato su 2 piani. Piano terra vani utili circa 46 mq. piano 1° vani utili circa 43 mq. Superficie complessiva circa 89 mq. .Sup scoperta 140 mq
- **cantine piano terra non comunicanti.** Superficie complessiva circa 24 mq
- **cortile** circa 9 mq
- **annesso posto a piano seminterrato.** Composto da 3 vani indipendenti. Superficie complessiva circa 28 mq



4.9.5 PERTINENZE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 507. Facendo riferimento a quanto descritto costituiscono pertinenze: n. 3 ripostigli seminterrati con accesso dal terreno sottostante il cortile a comune. Un ripostiglio con accesso dal detto cortile e un grande forno a legna. Con accesso dalla facciata est un cortile esclusivo tramite il quale si accede ad una cantina e ad un ulteriore ripostiglio. Nel loro complesso le pertinenze di competenza dell'U.I. sviluppano una superficie di circa mq. 61

4.10.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART. 7 SUB.

505. L'appartamento de quo è posto al piano terra e ha accesso sia dall'ingresso a comune con altra U.I (non oggetto di pignoramento) contrassegnato dal civico 38 che da un varco, senza n.c., posto in adiacenza di esso. Entrando dal civico 38 sulla destra si accede alla cucina, dotata di un grande forno a legna, e ad un disimpegno dal quale si accede al piccolo w.c. e ad un unico grande vano che, tramite il secondo ingresso prima indicato, lo pone in comunicazione con la viabilità stradale. L'appartamento, cucina a parte, risulta assolutamente poco luminoso poiché privo di finestre. L'U.I. versa in cattivo stato di conservazione con pavimenti ed intonaci dissestati, infissi in legno non efficienti e privo di qualsiasi sistema riscaldamento. Sotto il profilo statico non sembrano esserci particolari problemi.

4.10.2 IMPIANTO ELETTRICO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 505. Stante le condizioni in cui versano i resti di un vetusto impianto l'U.I deve essere considerata priva di impianto elettrico.

4.10.3 IMPIANTO TERMO-IDRAULICO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA SUB 505. Stante le condizioni in cui versano i resti di un vetusto impianto l'U.I (pertinenze incluse) deve essere considerata priva di impianto idrico.

4.10.4 CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB 505. A seguito delle operazioni di verifica e rilievo metrico, svolte in occasione dell'ispezione allo stato dei luoghi del 19 gennaio 2023, è stato possibile definire la superficie coperta complessiva che risulta essere di circa 96 mq. La superficie scoperta di circa 108 mq

4.11.1 UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART. 7 SUB 504. Il locale di deposito in questione è individuato catastalmente: piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq.

55, superficie catastale mq. 65, rendita € 292,73;

23 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



4.11.2 Descrizione. Il fondo presenta impronta rettangolare e costituisce una porzione del fabbricato condominiale che forma il centro aziendale. È dotato di 2 distinti ingressi; uno dalla pubblica strada (senza n. civico) e uno del cortile tergale. È costituito da tre vani, in comunicazione tra loro tramite arcate larghe circa 2,60 mt tanto da divenire un unico ambiente. Altezza di circa 3 mt. Dispone di una sola piccola finestra che affaccia sul cortile. I serramenti sono in legno. Staticamente sembra essere in discreta condizione ma pavimento e intonaci appaiono degradati.

4.11.3 Situazione degli impianti. Il fondo è dotato di un vetusto impianto elettrico ma precario e certamente non a Norma. Privo di adduzione acqua.

4.11.4 Calcolo delle superfici. La superficie risulta di circa 55 mq.

4.12.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7 SUB

508. Il locale di deposito in questione è individuato catastalmente: piano: S1-T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 150, rendita € 477,36;

4.12.2 Descrizione. Trattasi di fabbricato costruito con muratura in pietra che si sviluppa su due livelli: terreno e seminterrato. La parte posta a piano terra ha pianta rettangolare, prospetta sul cortile a comune con l'U.I. distinta dal sub. 507 ed è costituita da 4 vani, non collegati tra, loro ognuno dei quali fornito di ingresso indipendente e piccola luce. La copertura è a falda con rivestimento in laterizio; due vani hanno altezza massima di circa 3,15 mt e minima di 2,10 mt. mentre gli altri due presentano altezza massima di circa 2,50 mt e minima di circa 1,60 mt. La seconda stanza sulla sinistra del prospetto (frigo latte) si trova in condizioni migliore delle altre con pavimento in cotto e piastrellata. La porzione d'immobile seminterrato, il cui accesso avviene dal terreno retrostante, ha anch'esso pianta rettangolare ed è composta da 2 vani, non collegati tra loro, di altezza rispettivamente di 2,50 mt e 2,70 mt. Il vano più grande (h. 2,70) dispone di tre ingressi ma è privo di finestre. Salvo una stanza del piano terra tutti gli altri ambienti che formano il bene versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione con intonaci e pavimenti ammalorati. Detta porzione è gravata da servitù poiché alloggia la fossa biologica degli appartamenti estranei all'esecuzione.

4.12.3. Situazione degli impianti. Il complesso deve essere considerato privo di impianti elettrici. Privo di adduzione acqua.



4.12.4. Calcolo delle superfici. Superficie calpestabile complessiva 116 mq.

4.13.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7 SUB

509, L'autorimessa in questione è catastalmente individuata: piano T, categoria C/6, classe3, consistenza mq. 60, superficie catastale mq. 74, rendita € 207,62;

4.13.2 Descrizione. Trattasi di fabbricato, costruito in muratura di pietra, a pianta trapezoidale costituito da una tettoia, chiusa su tre lati, e copertura a falda rivestita in fibrocemento. In sede di stima si sono considerati i costi di smaltimento della copertura. Presenta un'altezza massima di circa 2,80 mt. e minima di circa 2,50 mt. La pavimentazione in terra e gli intonaci sono in condizioni precarie.

4.13.3. Situazione degli impianti. Il fondo deve essere considerato privo di impianti.

4.13.4 Calcolo delle superfici. La superficie complessiva ammonta a circa 60 mq

4.14.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7 SUB

510. Il locale di deposito in questione è individuato catastalmente: piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 37, superficie catastale mq. 49, rendita € 208,29;

4.14.2 Descrizione. Trattasi di piccolo fabbricato costruito in pietra con copertura a falda rivestita in laterizio ed altezza massima di circa 2,40 mt. e minima di circa 2.10 mt. Dispone di 2 ingressi della larghezza di circa 1,00 mt. ed una piccola finestra. La pavimentazione e gli intonaci sono in condizioni precarie.

4.14.3 Situazione deli impianti. Il fondo deve essere considerato privo di impianti.

4.14.4 Calcolo delle superfici. La superficie complessiva ammonta a circa 38 mq.

4.15.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7 SUB

511. Il rimessaggio in questione è catastalmente individuato: piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 108, superficie catastale mq. 131, rendita € 373,71;

4.15.2 Descrizione. Trattasi di fabbricato libero su 4 lati composto da due vani di grande volume, con copertura a capanna rivestita in laterizio, di altezza massima di circa 6,30 mt. e minima di circa 5,10. Presenta impronta rettangolare e dispone di 2 ingressi il cui accesso avviene dal cortile tergale. Le pareti perimetrali sono dotate di ampi mandolati. La copertura risulta essere quasi completamente diruta; le strutture

25 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



verticali versano in cattivo stato di conservazione.

4.15. 3. Situazione degli impianti. Il fondo deve essere considerato privo di impianti.

4.15.4. Calcolo delle superfici. La superficie complessiva ammonta a circa 108 mq

4.16.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7 SUB

512, Il locale per deposito in questione è catastalmente individuato: piano: S.I., categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 66, superficie catastale mq. 89, rendita € 317,00;

4.16.2 Descrizione. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, libero su tre lati, che si sviluppa in complessivi 4 locali; è costruito in muratura misto pietra, tetto ordito con travi di legno, copertura in laterizio e dispone di 2 ingressi con accesso dal terreno retrostante l'immobile principale. Per effetto dei 2 ingressi l'edificio si articola in due vani, posti in comunicazione tra loro, con altezza di circa 2,90 mt. e ulteriori 2 vani, anch'essi comunicanti tra loro, con altezza di circa 3,50 mt. La stanza più grande del primo bilocale dispone di 2 piccole finestre mentre quella principale del secondo di una sola. L'U.I. è da considerarsi al grezzo.

4.16. 3. Situazione degli impianti. Il fondo deve essere considerato privo di impianti.

4.16.4. Calcolo delle superfici. La superficie complessiva ammonta a circa 66 mq.

4.17.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7 SUB

513, Il locale di deposito in questione è individuato catastalmente: piano: S.I., categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 130, superficie catastale mq. 165, rendita € 530,40;

4.17.2 Descrizione. Trattasi di 2 corpi di fabbrica entrambi con pianta formata da 2 rettangoli uno in aderenza dell'altro. Il deposito in questione è realizzato in muratura di pietra, copertura in travi di legno e laterizio ed è costituito, nel suo insieme, da 5 ambienti formati da un corpo di fabbrica principale e da tre piccoli vani, posti in aderenza, non in comunicazione tra loro e neppure con il copro principale. Ognuno dei tre vani più piccoli ha un proprio accesso. Il blocco principale dispone di un ampio ingresso che immette in una stanza, dotata di finestra, con altezza di circa 2,60 mt., che, tramite una scala, comunica con un grande ambiente, alto circa 3,50 mt., dotato di una finestra. Le condizioni generali del manufatto sono tali da doversi considerare a rustico.

4.17. 3. Situazione degli impianti. Il fondo deve essere considerato privo di impianti.

26 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



4.17.4. Calcolo delle superfici. La superficie complessiva ammonta a circa 130 mq.

4.18.1 DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO 108 PART 7

SUB 514, La rimessa in questione è catastalmente individuata: piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 101, superficie catastale mq. 121, rendita € 349,49;

4.18.2 Descrizione. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare costruito in muratura in pietrame che forma due distinti vani con altezze differenti tra loro. Le coperture sono a falda con rivestimento in laterizio e, per quanto attiene al vano, posto sulla sinistra del prospetto, presenta altezza massima di circa 4,30 mt. e minima di circa 2,30 mt. L'altezza massima dell'altro vano è di circa 5,60 mt. mentre quella minima di circa 3,80 mt. I due vani dispongono accessi autonomi. Entrambi i volumi versano in condizioni di grave degrado e debbono essere considerati non praticabili.

4.18. 3. Situazione degli impianti. Il fondo deve essere considerato privo di impianti.

4.18.4. Calcolo delle superfici. La superficie complessiva di entrambi i vani ammonta a circa 100 mq

4.19 ESISTENZA DI VINCOLI DI TUTELA EX D.LGS. 42/2004. L'area in cui i beni oggetto di stima si trovano non risulta essere vincolata ai sensi del D.LGS. 42/2004 (G.U. n° 45 del 24/02/2004) "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

QUESITO N. 5 – STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Come anche comunicato dall'Istituto Vendite Giudiziarie al sig. xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 9 novembre 2022 il contratto di comodato d'uso gratuito afferente all'U.I. individuata al NCEU del comune di Vicchio al foglio 108 pert 7 sub 517 cat A 4, registrato a Borgo san Lorenzo il 14 settembre 2020 n. 646 a favore dello stesso, risulta essere decaduto per cui veniva avanzata formale disdetta dello stesso per cui il possessore veniva invitato a consegnare l'immobile. Ne consegue che il detto bene pignorato debba essere considerato libero.

Dagli atti (Subentro al contratto di affitto del 26/06/2020) emerge che in data 25/11/2015 veniva stipulato un contratto di affitto di terreni ed alcuni fabbricati fra i Sigg.ri xxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxx), proprietario

27 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



concedente, e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx); tale contratto veniva registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Borgo San Lorenzo, al n.1935, serie 3T il 09/12/2015.

In data 9/03/2020 i Sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxx e il di lei coniuge Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx) depositavano presso la Procura del Tribunale di Firenze accordi di separazione, raggiunti a mezzo di negoziazione assistita, e autorizzati con provvedimento del 7/05/2020.

In data 4/06/2020 in esecuzione a detti accordi veniva stipulato, avanti al notaio dott.sa Barbara Pieri, un atto di cessione di azienda agricola con conseguente trasferimento in favore del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx dell'intera consistenza dei Titoli PAC per la richiesta degli aiuti comunitari posseduti dalla Sig.ra Ambrosini Ilaria, e di cui fanno parte anche i terreni e fabbricati oggetto della locazione sopra richiamata.

In data 26/06/2020 fu redatto il Subentro al contratto di affitto per effetto del quale il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx), residente nel comune di Vicchio in Fraz. Pimaggiore n. 39, rappresentato per la firma del detto atto dal proprio amministratore di sostegno, avvocato Assunta Tomelleri (C.F. TMLSNT69C51 L781B), con nomina del Tribunale di Firenze 12082/2018 del 2 dicembre 2019, acconsentì affinché il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx residente a Vicchio Frazione Scopeto n.58, subentrasse nella conduzione di alcuni appezzamenti di terreno agricolo, posti in Comune di Vicchio, descritti all'N.C.T. di detto Comune come segue:

Foglio 11. 100, Particelle n.112-125-128;

Foglio n.106, Particelle n.113;

Foglio n.107, Particelle n.1-49-177-178;

Foglio n.108, Particelle n.1-2-3-4-9-10-24-25-120-151-154; ora: 1AA, 3AA, 4 AA, 10AA, 24AB, 151AA, 154AB, 1AB, 2, 3AB, 120AB, 9AB, 4AB, 9AA, 24AA, 151AB, 10AB, 25AA, 120AA, 25AB.

per Ha.34,8302

Detto subentro comprendeva anche fabbricati, necessari allo svolgimento dell'attività agricola, individuati al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

28 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



Foglio n.108, Particelle n.7 Sub.508 Sub.509 Sub.510 Sub.511 Sub.512 Sub.513 Sub.514, come detto fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola con dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità.

Il canone di affitto veniva stabilito in €. 1.200,00 (Milleduecento/00) annue, e ogni aumento o diminuzione sarebbe stato apportato in base a quanto stabilito dalla Commissione Tecnica Provinciale.

Il citato contratto prevede che il suddetto canone dovrà essere pagato in 12 rate mensili di pari importo entro il 30 di ogni mese di riferimento, anche mediante bonifico bancario.

La durata dell'affitto veniva stabilita in anni 15 (quindici) a partire dalla data di stipula del precedente contratto e pertanto andrà a scadere il 10/11/2030.

L'affittuario ha l'obbligo di condurre il terreno con il criterio del buon padre di famiglia, e gli è fatto divieto assoluto di subaffittare anche in modo parziale.

L'affittuario è autorizzato ad apportare al fondo i miglioramenti fondiari che riterrà più opportuno per una migliore conduzione del suddetto terreno ed a presentare domande di richiesta di finanziamenti sia pubblici che privati e a riscuotere gli eventuali contributi che saranno concessi.

Le imposte fondiarie saranno ripartite come di legge.

QUESITO N. 6 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Quanto di seguito esposto verrà riepilogato al successivo punto 11.1. Essendo stati gli immobili realizzati ante 1967 e cioè prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 per quanto attiene agli impianti elettrici ed idraulici non è stato possibile (neppure ove esistenti) reperire eventuali certificati di conformità. Con le ispezioni allo stato dei luoghi si è potuto accertare che nessuna delle U.I. oggetto di stima dispone di impianto elettrico a Norma. Per quanto attiene al sub 517 (**unica U.I. attualmente abitata**) dopo gli indispensabili interventi di integrazione e parziale rifacimento che si renderanno necessari sarà comunque possibile ottenere, ai sensi dell'art. 7 comma 6 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la Dichiarazioni di

29 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022 CTU ing. alessio martinelli



Rispondenza (Di. Ri.) in sostituzione dei Certificati di conformità mancanti resi, da un tecnico abilitato, ai sensi dello stesso decreto.

La dichiarazione dovrà ovviamente essere supportata da accertamenti e sopralluoghi utili a verificare le carenze per giungere all'effettiva rispondenza degli impianti alla normativa. Gli oneri per la redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza (Di.Ri.) si stima possano ammontare ad € 1.000,00 (mille/00), comprensivi di contributo previdenziale e imposte. L'importo sopra stimato verrà detratto dal valore di mercato del bene. Considerando l'accerta mancanza di "messa a terra" e l'altrettanto verificata necessità di sostituzione di quanto meno alcune linee (cucine bagno) si stimano costi di circa € 4.000,00.

Considerata la totale irrecuperabilità degli impianti attualmente installati nei vari ambienti tutte le altre U.I. oggetto di stima sono state stimate come *prive di impianti*.

QUESITO N. 7 – ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

7.1 CREDITORI ISCRITTI. Risultano iscritti i seguenti creditori:

1. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Pontassieve (codice fiscale 00409340486) creditore procedente legalmente rappresentato da avv. Giuseppe Ranieri;
2. Società LA VILLA SPA con sede in Firenze (codice fiscale 05548060481)), creditore intervenuto, legalmente rappresentato dall'Avv. Antonella Cesimelli;

7.2 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. dalla documentazione in atti resa dal notaio Umberto Bonaca Bonazzi, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Prato e Pistoia alla data del 15/07/2022 sono risultate, nel ventennio anteriore, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili:

ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 80.000,00 (ottantamila/00) di cui Euro 50.000,00 (cinquantamila/00) in linea capitale, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

30 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Pontassieve (codice fiscale 00409340486) e contro il Signor xxxxxxxxxxxx (Sedilo 1° febbraio 1940 - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx), in ordine a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 29 maggio 2014, formalità iscritta a Firenze il giorno 10 luglio 2014 Registro Particolare n. 3.211

- pignoramento immobiliare a favore della Società LA VILLA SPA con sede in Firenze (codice fiscale 05548060481) e contro il Signor xxxxxxxxxxxx (Sedilo 1° febbraio 1940 - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx), giusto atto debitamente notificato in data 18 maggio 2022 Cron. 5244/2022, formalità trascritta a Firenze il giorno 28 giugno 2022 Registro Particolare n. 20.573.

Si precisa che detto pignoramento grava unicamente sulle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Vicchio nel foglio di mappa I 08 particella 7 subalterni 504 - 505 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 e 517.

- pignoramento immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Pontassieve (codice fiscale 00409340486) e contro il Signor xxxxxxxxxxxx (Sedilo 1° febbraio 1940 - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx), giusto atto debitamente notificato in data 20 aprile 2022 Cron. 3958/2022, formalità trascritta a Firenze il giorno 15 luglio 2022 Registro Particolare n. 22.959.

QUESITO N. 8 – IMPORTI DI GESTIONE O MANUTENZIONE E VARI.

Il conduttore dell'U.I rappresenta al foglio 108 part. 7 sub 517 (**unico appartamento attualmente fruibile e abitato**) riferisce che il condominio, con le due U.I. non oggetto di pignoramento, non è mai stato costituito. Non risultano quindi importi per spese di gestione arretrati e tantomeno delibere per lavori o interventi non ancora realizzati.

QUESITO N. 9 – REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE.

31 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicchio e dei sopralluoghi, effettuati presso i beni oggetto della procedura per rilievi metrici e fotografici, è stato possibile riscontrare la regolarità urbanistica e catastale.

9.1 TITOLI ABILITATIVI. Si riportano gli estremi delle pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio tecnico comunale di Vicchio:

9.2 REGOLARITA' URBANISTICO EDILIZIA.

Per quanto attiene il complesso immobiliare è stato reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Vicchio richiesta del sig. xxxxxxxxxxxx di attestato di conformità Sanatoria P.E. n. 164/2010 del 04/08/2010. In atti segue attestato di conformità n.14/2011 reso dal comune di Vicchio ai sensi dell'art. 140 della L.R. 3/01/2005 n.1 per opere eseguite in difformità alla Autorizzazione Edilizia n. 36/76 del 29/03/1976, rilasciata a favore dell'allora proprietario sig. Alessandro Giani, (xxxxxxxxxxxxx proprietario dal 28/04/1981 come da atto notaio Mengacci) per opere di restauro. Lo stato attuale corrisponde alla documentazione in atti.

9.3 REGOLARITA' CATASTALE. Si riscontra la conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto rilevato.

Preme comunque precisare come, in via generale, in merito alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto accertato sia consolidato il principio secondo cui, così come esplicitato nella circolare n. 3/2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 – Aggiornamento del catasto - rivestono rilevanza, ai fini catastali, solo gli interventi influenti sul classamento e sulla rendita e quindi non rilevano eventuali modesti spostamenti di pareti interne o spostamenti di porte o finestre.

QUESITO N. 9 bis – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.

Poiché, nel caso di specie, il cedente è un soggetto privato il regime impositivo del trasferimento dei beni non è soggetto ad IVA. Per quanto attiene alle U.I. destinate a civile abitazione esistono poi due possibili regimi impositivi di vendita.

32 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli

9 bis 1 PRIMA CASA. Poiché nessun immobile oggetto di stima è di lusso la Legge di conversione 49/2016 ha introdotto il comma 2 bis all'art. 16 del D.L. 14 febbraio 2016 n. 18 ai sensi del quale i trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie emessi a favore di soggetti che non svolgono attività d'impresa sono assoggettati alle imposte di registro nella misura ridotta pari al 2% del valore catastale come sotto specificato. Ciò ove ricorrano i requisiti richiesti dalla legge per usufruire dell'agevolazione fiscale denominata "*prima casa*". Salvo se altri i requisiti per poter usufruire della citata agevolazione sono:

- ✓ caratteristiche dell'immobile (non deve essere di lusso);
- ✓ location (il fabbricato deve trovarsi nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza);
- ✓ acquirente (deve trattarsi della prima casa del compratore e l'acquirente non deve aver già usufruito delle agevolazioni sulla prima casa per l'acquisto di altro immobile).

9 bis 2 REGIME ORDINARIO. In caso di vendita in regime ordinario, e cioè qualora per l'acquirente non si tratti dell'abitazione principale, il regime impositivo sarà:

- ✓ Imposta di registro: 9% dell'importo imponibile dato dal valore catastale (rendita catastale + 5% x coefficiente previsto in base alla categoria che, per categoria A e C, è pari a 126)
- ✓ Imposta ipotecaria € 50,00
- ✓ Imposta catastale € 50,00

9 bis 3 REGIME VENDITA TERRENI AGRICOLI E PERTINENZE.

Attualmente l'imposta di registro ordinaria sull'acquisto di terreni agricoli è pari al 15% del prezzo del terreno a cui si aggiungono le imposte ipotecarie e catastali, di cui sopra, per complessivi € 100.

Questa imposta, però, viene applicata solo a chi non può avvalersi del regime agevolato previsto a favore degli agricoltori. Infatti, sia gli imprenditori agricoli professionali (comprese le società agricole di ogni tipo) sia i coltivatori diretti possono avvalersi dell'agevolazione per la proprietà contadina e pagare pertanto un'imposta dell'1% sul prezzo di acquisto.



Come sopra accennato si applica invece un'aliquota maggiorata del 15%, nel caso in cui il trasferimento avvenga a favore di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli a titolo principale.

DIRITTO DI PRELAZIONE.

In base a quanto stabilito da art.8 della legge 590/1965 spetta anzitutto al coltivatore diretto (o società agricola in cui almeno la metà dei soci sia coltivatore diretto) che conduce in affitto, da almeno due anni, il diritto di prelazione sul terreno posto in vendita. La medesima prerogativa si applica ai confinanti, operatori agricoli a titolo principale, iscritti nella previdenza agricola. Tale diritto decade dopo 60 gg dalla notifica del preliminare.

QUESITO N. 10 – VALORE DI MERCATO.

Preme premettere alcune considerazioni di carattere generale riprese e meglio dettagliate al par. 10.3

Stante la natura, lo stato di manutenzione e di conservazione e l'ubicazione dei beni oggetto di stima la classica definizione del *valore di mercato* attraverso il calcolo della superficie commerciale e dalla successiva applicazione di coefficienti qualitativi e tipologici idonei a caratterizzare l'immobile nel caso di specie è applicabile solo all'U.I. contraddistinta dal foglio 108 part. 7 sub 517.

Per quanto attiene alle altre 2 U.I. **sub 507** e **sub 505** destinate a civile abitazione, trattandosi di beni praticamente in stato di abbandono, penalizzati da viabilità di accesso critica e privi di allacciamenti non è stato possibile, per mancanza di oggetti comparabili, adottare il metodo comparativo, né tantomeno quello del valore di costo o di ricostruzione deprezzato, per definirne il valore venale. In ragione di ciò si è proceduto preliminarmente con il calcolo delle relative superfici commerciali facendo poi riferimento ai valori definiti per il sub. 517

Per quanto attiene invece alle U.I. classate C 2 e C 6 destinate a deposito e rimesse/stalle (tutte praticamente in stato di abbandono se non addirittura collabenti) per la definizione della stima si è proceduto con il calcolo delle relative superfici commerciali attribuendo a ciascuna un valore a mq. commisurato alle specifiche riscontrate in sede di sopralluogo.

34 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



10.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI. Prima di entrare in merito alla valutazione puntuale dei beni di cui trattasi si è reso necessario procedere con il calcolo delle “*superfici commerciali*” ricavate in attuazione a quanto prescritto nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. In tale ottica si è assegnato un preciso coefficiente di omogeneizzazione per rendere comparabili fra loro le superfici accessorie e le pertinenziali con quelle primarie. Grazie a tale procedimento diviene quindi corretto applicare, alle superfici virtuali così ottenute, il prezzo unitario assunto a base di stima. Si riportano quindi le superfici verificate applicando alle medesime gli opportuni coefficienti.

- ✓ **Appartamento sub 517 (libero) arr. a mq.:** vani utili ($138 \text{ mq} \times 100\%$) = 138 mq + sottotetto ($20 \text{ mq} \times 35\%$) = 7 mq + resede esclusivo ($169 \text{ mq} \times 15\%$) = 25 mq + loggia coperta ($21 \text{ mq} \times 25\%$) = 5 mq + balcone di ingresso ($21 \text{ mq} \times 35\%$) = 7 mq. Totale 182 mq

Superficie commerciale sub 517 totale 182 mq.

Per quanto attiene agli altri 2 appartamenti oggetto di stima per definire la superficie commerciale da utilizzare per la quantificazione del valore si procede, muovendo dai dati esposti nella descrizione di ciascuno di essi, con calcolo utilizzando il medesimo procedimento.

- ✓ **Appartamento sub. 507 (libero) arr.a mq.:** vani utili ($89 \text{ mq} \times 100\%$) = 89 mq + cortile ($9 \text{ mq} \times 15\%$) = 2 mq + cantine e ripostigli ($24 \text{ mq} \times 25\%$) = 6 mq + seminterrato ($28 \text{ mq} \times 25\%$) = 7 mq

Superficie commerciale sub. 507 totale arr. 104 mq

- ✓ **Appartamento sub. 505 (libero):** vani utili ($96 \text{ mq} \times 100\%$) =

Superficie commerciale sub 505 totale arr. 96,00 mq

N.B. Come sopra esposto stante le condizioni generali in cui versano i 2 appartamenti individuati al sub 507 e sub 505 non avrebbe senso procedere con l'applicazione dei coefficienti di merito riportati al paragrafo 10.2.



Per quanto attiene alle U.I. classate come C 2 e C 6 si riepilogano le superfici calpestabili esposte nei paragrafi descrittivi. Detti dati, correlati ovviamente alle considerazioni prima esposte, verranno quindi utilizzati per la definizione del valore venale attribuibile a ciascun bene.

- ✓ Superficie commerciale Deposito sub 504 (libero) 50 mq.
- ✓ Superficie commerciale Deposito sub 508 (locato) 116 mq.
- ✓ Superficie commerciale Rimessa sub 509 (locato) 69 mq.
- ✓ Superficie commerciale Deposito sub 510 (locato) 38 mq.
- ✓ Superficie commerciale Rimessa sub 511 (locato) 108 mq.
- ✓ Superficie commerciale Deposito sub 512 (locato) 65 mq.
- ✓ Superficie commerciale Deposito sub 513 (locato) 130 mq.
- ✓ Superficie commerciale Rimessa sub 514 (locato) 100 mq.

10.2 COEFFICIENTI DI MERITO APPLICATO PER LA VALUTAZIONE DELL'U.I. SUB 517. In base alle caratteristiche intrinseche (tipologia, data di costruzione, stato di conservazione), relazionate con quelle estrinseche (localizzazione, qualificazione infrastrutturale) dell'immobile, si riportano adesso le principali peculiarità possedute dallo stesso, ed i relativi coefficienti, capaci di rilevare sul valore commerciale del bene:

✓ TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio unifamiliare in fabbricato condominiale	1,00
✓ RESEDE – Terreno esclusivo	1,15
✓ QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
✓ LIVELLO DI PIANO – T/1°	1,00
✓ VETUSTÁ -	0,98
✓ STATO DI MANUTENZIONE	0,95
✓ VISTA	1,15
✓ RISCALDAMENTO – Singolo a stufe mobili	0,90
✓ SERVIZI IGIENICI – 2	1,00
✓ LUMINOSITÀ	1,05
✓ FINITURA	0,90
✓ SERRAMENTI ESTERNI	0,98

36 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli

✓ FINESTRATURA

✓ PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - cotto

0,90

1,00

Coefficiente globale standard

0,960

A fronte dei parametri standard sopra esposti nel caso di specie occorre introdurre alcuni coefficienti aggiuntivi ponderati che incidono in maniera sostanziale nella definizione del valore venale del bene. Ci si riferisce alle condizioni dell'ultimo tratto della viabilità, della mancanza di collegamento ad un acquedotto e alla mancanza di collegamento alla rete gas.

✓ Viabilità

0,65

✓ Acquedotto

0,60

✓ Gas

0,80

Coefficiente aggiuntivo

0.683

Coefficiente di marito complessivo

0,821

10.3 METODO DI VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI. Come anticipato in premessa al quesito 10 il criterio adottato per la stima del sub 517 è stato quello tipico della ricerca del più probabile valore di mercato e relativo valore venale degli immobili sulla base sia dei dati forniti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Firenze e Provincia per il Comune di Vicchio nel primo semestre 2022 sia sui valori reperiti dalle indagini effettuate presso primari operatori economici e di intermediazione immobiliare operanti nell'area interessata dalla stima. In altri termini per giungere alla valutazione del valore effettivo da attribuire ai beni si è quindi proceduto con uno *“studio comparativo”*.

Occorre adesso precisare che, in relazione alle condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trovano le altre 2 U.I. a destinazione residenziale (sub. 507 e sub. 505), non essendo, per esse, possibile procedere con una stima di tipo *“comparativo diretto”* per mancanza di riferimenti concreti, individuabili nelle zone adiacenti, si è fatto riferimento al valore a mq. definito per il sub 517 – tiene conto dei minus indicati nel coefficiente aggiuntivo - ma decurtandolo delle spese, stimate per esperienza del CTU sulla base dello stato



accertato, per portare i medesimi in condizioni, in una qualche misura, assimilabili a quelle riscontrate nell'U.I. citata.

Per quanto attiene alla **stima dei rimessaggi** non sarebbe corretto utilizzare i valori OMI poiché fanno prevalentemente riferimento a immobili ubicati nei centri urbani. Parimente non sono state individuate proposte di vendita, da parte di Agenzie immobiliari, che offrano immobili che si trovano né in condizioni simili a quelle in cui versano quelli in questione né ubicati in zone prettamente rurali. Ne discende l'impossibilità di procedere con una stima comparativa.

Analoghe considerazioni afferiscono alla valorizzazione a mq di **depositi e magazzini**. I pochi riferimenti individuati (per altro ubicati in aree veramente poco assimilabili con quella de quo) non scontano l'handicap di una viabilità tanto disagiata.

I valori esposti in perizia al punto 10.3.2. sono stati dunque parametrati tenendo conto, per ciascuno di essi, di:

- condizioni generali di manutenzione e conservazione anche sotto il punto di vista della situazione statica;
- fruibilità/funzionalità in relazione al più probabile uso di ciascun fondo;
- suscettibilità ad impieghi diversi (potenzialità).

10.3.1 CONSIDERAZIONI PRELIMINARI. Facendo riferimento ad un immobile libero e privo di vincoli, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito allo stato dell'arte accertato. Come prima accennato la stima sotto riportata muove quindi dalla comparazione dei prezzi attualmente correnti nella zona, ricavati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari di Vicchio e Borgo San Lorenzo, per immobili con caratteristiche simili o, almeno in qualche misura, assimilabili con quelli in oggetto.

Una volta individuate le U.I. da prendere a paragone si è reso necessario, se e per quanto possibile in base alle indicazioni fornite dalle agenzie, riparametrare, previa l'applicazione dei coefficienti, specificati al precedente punto 10.2 che, come visto, tengano conto dello stato di conservazione, della vetustà, del tipo di



finiture, della esatta localizzazione, e ovviamente della consistenza, il valore nominale di detti appartamenti così da renderli coerenti con quello in questione. Così facendo si è giunti a definire un prezzo riparametrato.

Occorre comunque osservare come detto prezzo ben raramente corrisponda però con quello poi pattuito per la vendita. Per tale ragione a detto prezzo è stata applicata una percentuale di abbattimento che tenga conto della circostanza. Nel caso di specie si è applicata una riduzione pari al 10%.

L'analisi comparativa ha altresì ricompreso i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e da Osservatorio Immobiliare che recepisce il database di casa.it.

10.3.2 RISULTATI DELLE INDAGINI DI MERCATO E DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA. I risultati ottenuti con la ricerca vengono di seguito riportati specificando che, OMI a parte, i medesimi sono stati **decurtati del 10%** per la riparametrazione sopra indicata.

- ✓ Centro Immobiliare della Toscana, appartamenti rurali € 1.300,00 mq.
- ✓ Intermediazione Bassi Vicchio. € 1.200,00 mq.
- ✓ Affiliato Tecnocasa Studio Mugello Borgo san Lorenzo € 1.420,00 mq.
- ✓ Valore medio OMI extra centro urbano in normali condizioni. (2° semestre 2022) box € 500 - 700 mq. villini € 1.300 – 1900 mq. abitazioni € 950 – 1.350

Il valore medio di mercato unitario ricavato dall'indagine sopra indicata risulta di € 1.280,00 mq.

PREZZO UNITARIO ASSUNTO A STIMA PER SUB 517 € 1.280,00 mq.

- **APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOG. 108 PART. 7 SUB 517 LIBERO - VALORE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA': € 1.280,00 x 182 x 0,821 = € 191.260,00**

Avendo riguardo con quanto sopra esposto al par. 10.3 si definiscono i prezzi unitari che vengono assunti a stima delle U.I. individuate al sub 507 e sub 505.

Sub 507. Muovendo dal valore di € 1.280,00 attribuibile al sub 517 e considerando la riparametrazione che tiene conto della difficoltà di accesso e della mancanza di collegamento alle reti acqua e gas si giunge ad un valore formale di € 1.280,00 x 0.821 = € 1.050,88. Per portare l'appartamento in questione dallo stato in cui



si trova ad un livello manutentivo assimilabile a quello accertato del sub 517 si stimano costi pari a circa € 400,00 a mq. per cui ne discende un valore a mq di € 650,88. Valutando poi la poco razionale distribuzione dei vani si ritiene di abbattere il valore del 10%. Ne discende un prezzo unitario di € 650,88 x - 10% = € 585,79 arrotondato a € 585,00

PREZZO UNITARIO ASSUNTO A STIMA PER SUB 507 € 585,00 mq.

- **APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOG. 108 PART. 7 SUB 507 LIBERO - VALORE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA': € 585,00 x 104 mq = € 60.840,00**

Sub 505. Muovendo dal valore di € 1.280,00 attribuibile al sub 517 e considerando la riparametrazione che tiene conto della difficoltà di accesso e della mancanza di collegamento alle reti acqua e gas si giunge ad un valore formale di € 1.280,00 x 0.821 = € 1.050,88. Per portare l'appartamento in questione ad un livello manutentivo assimilabile a quello in cui attualmente si trova il sub 517 si stimano costi pari a circa € 400,00 a mq. per cui ne discende un valore di € 650,88. Valutando poi lo scarsissimo livello di illuminazione che affligge il vano principale dell'appartamento occorre abbattere il valore del bene del 20% € 650,88x - 20% = € 520,70 arrotondato a € 520,00. Si fa presente che, a detta dell'utilizzatore dell'immobile, la fossa biologica a servizio del complesso si estende anche sotto il pavimento del vano principale.

PREZZO UNITARIO ASSUNTO A STIMA PER SUB 505 € 520,00 mq.

- **APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOG. 108 PART. 7 SUB 505 LIBERO - VALORE DI STIMA DELLA PIENA PROPRIETA': € 520,00 x 96,00 mq = € 49.920,00**

Si procede con la definizione del valore attribuibile alle singole U.I. **non destinate a civile abitazione.** Si rammenta che il prezzo unitario assunto a stima tiene conto delle effettive condizioni di ciascun bene che, per comodità di lettura, si ripetono. Esse sono:

- condizioni generali di manutenzione e conservazione, anche sotto il punto di vista della situazione statica, in cui si trovano;
- fruibilità/funzionalità in relazione al più probabile uso di ciascun fondo;



- suscettibilità ad impieghi diversi, sia pure nell'ambito della vigente categoria catastale, rispetto a quelli a cui sono attualmente adibiti. (potenzialità).

Ne discende:

- Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 504 (libero) consistenza 50 mq. x 350,00 € = € 17.500,00
- Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 508 consistenza 116 mq. x 280,00 € = € 32.480,00
- Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 509 (copertura in eternit da rimuovere) consistenza 60 mq. x 250,00 € = € 15.000,00
- Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 510 consistenza 38 mq. x 200,00 € = € 7.600,00
- Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 511 consistenza 108 mq. x 210,00 € = € 22.680,00
- Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 512 consistenza 65 mq. x 240,00 € = € 15.600,00
- Deposito s individuato al foglio 108 part. 7 sub 513 consistenza 130 mq. x 240,00 € = € 31.200,00
- Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 514 consistenza 100 mq. x 220,00 € = € 22.000,00

La superficie complessiva degli annessi ammonta a circa 676 mq. Per non pregiudicare il corretto svolgimento delle attività agricole si ritiene che tutte le unità sopra elencate, fatta salva quella libera, debbano restare accorpate con i terreni agricoli.

Nel loro insieme il valore attribuibile a detti fabbricati nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato in € 164.060,00.

Nel loro insieme il valore attribuibile ai fabbricati locati viene stimato in € 146.560,00.

QUESITO N. 11 – PREZZO A BASE D'ASTA DELLA PIENA PROPRIETA' ATTRIBUIBILE ALLE SINGOLE U.I. DESTINATE A CIVILE ABITAZIONE.

Sebbene, come esposto al successivo punto 12.3, si ritenga di suddividere il complesso oggetto di stima in due distinti lotti si ritiene corretto che, per determinare il prezzo attribuibile a ciascuno di essi, si riportino i valori unitari che gli stessi assumono appunto nel caso di vendita separate.



11.1.1 DETRAZIONI APPLICABILI ALL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOGLIO 108 part. 7 SUB 517.

Trattandosi di vendita giudiziaria, con tutte le implicazioni che ciò comporta, si ritiene opportuno applicare, sul valore di mercato del bene, una ulteriore riduzione percentuale pari al 10%. Dovranno inoltre essere detratti gli importi indicati al Quesito 6. Il bene è da considerare libero e quindi il relativo valore di mercato calcolato non è suscettibile di ulteriori modifiche.

- ✓ VENDITA ALL'INCANTO (-10%) SU 191.260,00 € = € 19.126,00
- ✓ ASSENZA GARANZIA EX ART. 2922 C.C. (-5%) SU 191.260,00 € = € 9.556,00
- ✓ DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI = € 1.000,00
- ✓ MESSA A NORMA DELL'IMPIANTO ELETTRICO = € 4.000,00

TOTALE DETRAZIONI € 33.628,00

11.1.2 PREZZO A BASE D'ASTA. Svolte tutte le sopra dette considerazioni ed effettuate le detrazioni sopra indicate si esprime il valore della quota di 1/1 del compendio libero: € 191.260,00 - € 33.628,00 (detrazioni) = € 157.578,00 arrotondato in **€ 157.570,00**

11.2.1 DETRAZIONI APPLICABILI ALL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOGLIO 108 part. 7 SUB 507. Trattandosi di vendita giudiziaria, con tutte le implicazioni che ciò comporta, si ritiene opportuno applicare, sul valore di mercato del bene, una ulteriore riduzione percentuale pari al 10%. Dovranno inoltre essere detratti gli importi indicati al Quesito 6. Il bene è da considerare libero e quindi il relativo valore di mercato calcolato non è suscettibile di ulteriori modifiche.

- ✓ VENDITA ALL'INCANTO (-10%) SU 60.840,00 € = € 6.084,00
- ✓ ASSENZA GARANZIA EX ART. 2922 C.C. (-5%) SU 60.840,00 € = € 3.042,00

TOTALE DETRAZIONI arr. € 9.126,00

11.2.2 PREZZO A BASE D'ASTA. Svolte tutte le sopra dette considerazioni ed effettuate le detrazioni indicate si esprime il valore della quota di 1/1 del compendio libero: € 60.840,00 - € 9.126,00 (detrazioni) = € 51.714,00 arrotondato in **€ 51.700,00**



11.3.1 DETRAZIONI APPLICABILI ALL'APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL FOGLIO 108 part. 7 SUB 505. Trattandosi di vendita giudiziaria, con tutte le implicazioni che ciò comporta, si ritiene opportuno applicare, sul valore di mercato del bene, una ulteriore riduzione percentuale pari al 10%. Dovranno inoltre essere detratti gli importi indicati al Quesito 6. Il bene è da considerare libero e quindi il relativo valore di mercato calcolato non è suscettibile di ulteriori modifiche.

- ✓ VENDITA ALL'INCANTO (-10%) SU 49.920,00 € = € 4.992,00
- ✓ ASSENZA GARANZIA EX ART. 2922 C.C. (-5%) SU 49.920,00 € = € 2.496,00

TOTALE DETRAZIONI € 7.488,00

11.3.2 PREZZO A BASE D'ASTA. Svolte tutte le sopra dette considerazioni ed effettuate le detrazioni sopra indicate si esprime il valore della quota di 1/1 del compendio libero: € 49.920,00 - € 7.488,00 (detrazioni) = € 42.432,00 arrotondato in **€ 42.400,00**

11.4.1 DETRAZIONI APPLICABILI AGLI ANNESSI INDIVIDUATI AL FOGLIO 108 part. 7 SUB 508 – 509 – 510 - 511 – 512 – 513 – 514.

Per quanto attiene ai fabbricati in epigrafe non si ritiene di procedere con le detrazioni applicate alle U.I. destinate a civile abitazione in quanto il valore attribuito loro, in sede di definizione del valore di stima, ha già tenuto conto dell'unico fattore ed essi applicabile e cioè che si sarebbe trattato di vendita giudiziaria con le implicazioni che essa comporta.

Occorre invece procedere con la detrazione dovuta al fatto che essi, al pari dei terreni agricoli, sono locati. Considerando la durata del contratto in essere, del canone di locazione pagato dal conduttore, della possibilità che lo stesso possa assumere la qualifica di I.A.P si ritiene applicabile un deprezzamento del 30%.

11.4.2 PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI ANNESSI.

Muovendo dal VALORE DI STIMA di € 146.560,00 ed applicando la detrazione del 30% il prezzo a base d'asta degli annessi viene quantificato in € 102.592,00 arrotondato in **€ 102.590,00.**

Detta detrazione non è applicata al sub 504 poiché libero.

43 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



QUESITO N. 12 – APPETIBILITA' DEI BENI.

12.1.1 VALORE. Indubbiamente la "location" deve certamente essere considerata di notevole pregio ambientale e naturalistico. La vista, dal centro aziendale, spazia su zone verdi senza che emergano insediamenti deturpanti che ne deprimano il valore. Ciò costituisce, di fatto, il principale elemento influente sull'appetibilità del complesso. I difetti funzionali che affliggono il complesso immobiliare (principalmente viabilità e acquedotto) sono, sia pure con un notevole impegno economico, emendabili. Come sotto precisato la vendita separata di una sola singola unità agevola l'alienazione e salvaguarda l'integrità funzionale dell'azienda l'Arena

12.2.1 DIVISIBILITA' DEL BENE. Premesso che un ulteriore smembramento dell'azienda comporterebbe inevitabilmente un deprezzamento del compendio dallo studio dello stato dei luoghi, della vocazione degli immobili esistenti e del contesto in cui essi si trovano emergono alcune considerazioni rilevanti ai fini della divisibilità o meno del complesso in questione:

- 1) La proprietà del compendio immobiliare è già stata, ben prima della presente indagine, suddivisa in tre distinte figure giuridiche per cui, per quanto attiene il corpo di fabbrica principale, si è ormai in presenza di un **condominio**; la circostanza ne deprime il valore.
- 2) L'appartamento, individuato al foglio 108 part. 7 sub 507 gode sì di ingresso indipendente che lo rende autonomo ma ciò avviene attraverso un'area a comune, presenta una superficie poco coerente con le caratteristiche proprie di una **casa di campagna**, dispone di un annesso che, teoricamente, ne aumenta la fruibilità ma non è accorpato al corpo di fabbrica, dispone di un piccolo cortile ad uso esclusivo ma di dimensioni veramente ridotte.
- 3) L'appartamento distinto dal sub 505 non si presta, per la propria distribuzione e per l'impossibilità di dotarlo di un resede esclusivo, ad essere alienato come unità a sé stante. Può invece costituire una **risorsa per l'azienda agricola** e, soprattutto, esistendo la possibilità di fonderlo con il sub 507, può essere realizzata una U.I. adeguata con le esigenze di un'azienda agricola.



4) L'appartamento distinto dal foglio 108 part. 7 sub 517 **costituisce una unità immobiliare del tutto a se stante**, dotata di un resede esclusivo di dimensioni notevoli, funzionalmente non interferisce con le restanti parti e, nonostante gli handicap di cui è afflitto, mantiene una appetibilità non indifferente.

5) Come esposto in premessa per non compromettere il corretto svolgimento delle attività produttive dell'azienda agricola i depositi e i rimessaggi debbono necessariamente restare **accorpati con i terreni agricoli**.

6) Per mantenere quanto meno un minimo di redditività i terreni agricoli non possono essere ceduti separatamente pena la **perdita della massa critica** indispensabile per una conduzione professionale.

7) il sub. 504, in quanto libero, avrebbe potuto essere accorpati con l'appartamento sub 517 ma, così facendo, l'acquirente dei 2 appartamenti, già adesso liberi, fino alla fine del 2030 non avrebbe potuto disporre neppure di un annesso. Oltre a ciò, essendo l'appartamento individuato al sub 508 confinante con detta U.I. esiste la possibilità di **fondere i 2 subalterni**.

In ragione di quanto sopra, nell'intento di favorirne il collocamento sul mercato, si ritiene utile formare due distinti lotti.

Lotto A. Formato da:

- **Appartamento (libero)** con accesso indipendente per civile abitazione rappresentato al foglio 108 part. 7 sub 507,
- **Appartamento (libero)** con accesso indipendente per civile abitazione rappresentato al foglio 108 part. 7 sub 505.
- **Pertinenze (occupate)** costituite da: Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 508, Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 509, Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 510, Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 511, Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 512, Deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 513, Rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 514.
- **Pertinenza (libera)** con accesso indipendente costituita da deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 504.



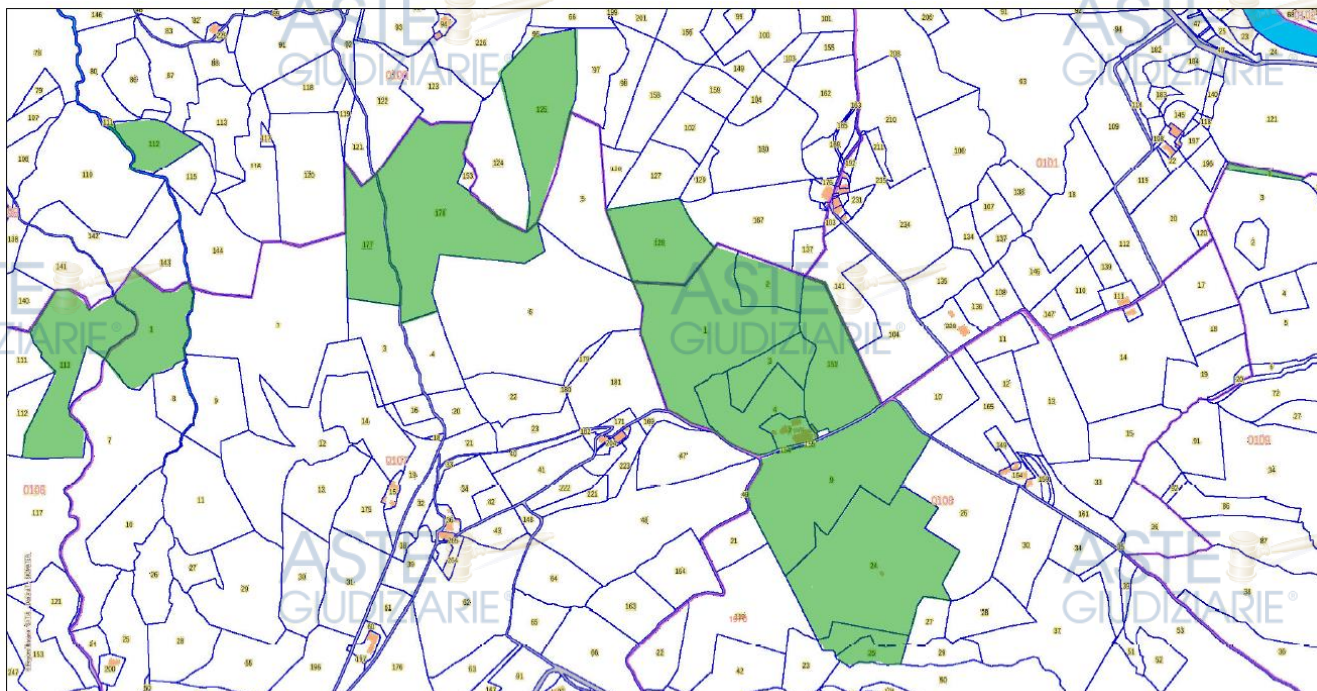
Terreni agricoli (occupati). Compongono il lotto anche tutti i terreni agricoli per una consistenza complessiva di circa 34 ettari, ubicati in adiacenza dei fabbricati sopra indicati, individuati al catasto terreni del comune di Vicchio al foglio di mappa 100: particella 112, 125, 128; foglio di mappa 106: particella 113; foglio di mappa 107: particella 1, 49, 177, 178; foglio di mappa 108: particella 1 AA, 1AB, 2, 3 AA, 3 AB, 4 AA, 4 AB, 9 AA, 9 AB, 10 AA, 10 AB, 24 AA, 24 AB, 25 AA, 25 AB, 120 AA, 120 AB, 151 AA, 151 AB, 154 AB.

- **ULIVETO** foglio 108 part. 1AA, 3AA, 4AA, 10AA, 24AB, 151AA 154AB per complessivi mq 10.338 con RD € 16,01 e RA € 24,05
- **PASCOLO ARBORATO** foglio 108 part. 1AB, 2, 3AB, 120AB, 9AB, per complessivi mq. 82.670 RD € 38,43 RA € 17,07
- **SEMINATIVO ARBORATO** foglio 108 part 4AB, 9AA, 24AA, 151AB, 10AB per complessivi mq 97.543 RD € 428,21 RA € 302,25
- **SEMINATIVO** foglio 108 part. 25AA, 120AA, per complessivi mq 2.261 RD 7,59 e RA 7,59
- **BOSCO CEDUO** foglio 100 part 112, 125, 128 foglio 106 part 113 e foglio 107 part.1 per complessivi mq 92.800, RD 86.26 RA € 14,37
- **BOSCO MISTO** foglio 108 part. 25AB, per complessivi mq. 3.482 Rd€ 1,26 RA€ 0,54
- **PASCOLO** foglio 107 part. 49 per complessivi mq. 43 RD 0,01 RA 0,01
- **CASTAGNETO/FRUTTETO** foglio 107 part 177, 178 per complessivi mq 58.990 RD 59,02 RA € 9,14
- Area Rurale foglio 108 part 154 AA mq 175

46 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli





VISTA DEI TERRENI CHE COSTITUISCONO L'AZIENDA AGRICOLA L'ARENA

VALORIZZAZIONE DEI TERRENI AGRICOLI

I valori unitari sotto riportati sono stati desunti dalla pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate e si riferiscono ai valori agricoli medi della regione agraria n 3 della Toscana all'interno della quale si trova il comune di Vicchio. Tali valori sono riferiti al 2019.

- **Uliveto € 20.863 x 10.338 = € 21.568**
- **Seminativo € 10.451 x 2.261 = € 2.363**
- **Seminativo arborato € 11.683 x 97.543 = € 11.391**
- **Bosco ceduo € 1.704 x 92.800 = 15.813**
- **Bosco misto € 2.815 x 3.482 = € 980**
- **Castagneto € 5.493 x 58.990 = € 32.403**
- **Pascolo € 1.307 x 82.713 = € 10.810**

TOTALE € 95.328

47 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli

Occorre notare che i più recenti report, pubblicati dalle organizzazioni di settore (confagricoltura, coldiretti, C.I.A.) indicano, per 2023, la tendenza ad un ulteriore rafforzamento dei prezzi per cui si ritiene corretto apportare alla stima sopra indicata un aumento del 10%. Ne discende che si attribuisce ai terreni un valore di € 95.328 x + 10% = € **104.860,00**. Trattandosi però di fondi non liberi ma locati fino al 2030 tale importo deve essere abbattuto. In relazione alla natura del contratto in essere, alla scadenza ed alla tipologia della vendita si procede quindi con un deprezzamento del 20% per cui il prezzo a base d'asta viene definito in € 104.860,00 x - 20% = € 83.888,00 arrotondato in € **83.800,00**

Lotto B. Formato da:

- **Appartamento (libero)** con accesso indipendente per civile abitazione rappresentato al foglio 108 part. 7 sub 517

12.3.1 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO A. Il prezzo complessivo, svolte tutte le sopra dette considerazioni ed effettuate le detrazioni sopra indicate si compone dei seguenti cespiti:

Appartamento (libero) foglio 108 part. 7 sub 507 € **51.700,00**

Appartamento (libero) foglio 108 part. 7 sub 505 € **42.400,00**

Pertinenze (occupate) costituite da: deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 508, rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 509, deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 510, rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 511, deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 512, deposito individuato al foglio 108 part. 7 sub 513, rimessa individuata al foglio 108 part. 7 sub 514 € **102.590,00**

Pertinenza (libera) costituita da deposito individuato al foglio 107 part 7 sub 504 € **17.500,00**

Terreni agricoli (occupati) € **83.800,00**

TOTALE € 297.990,00

12.3.2 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO B. Il prezzo complessivo, svolte tutte le sopra dette considerazioni ed effettuate le detrazioni sopra indicate si compone:

48 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



Appartamento (libero) individuato al foglio 108 part.7 sub 517 € **157.570,00**

TOTALE € 157.570,00

In base alla sopra indicata divisione l'azienda agricola seguita a disporre di tutte le strutture utili e necessarie alla conduzione delle attività produttive e dispone di 2 U.I. a destinazione residenziale che, allo stato attuale, possono costituire una integrazione del reddito agricolo ma sono anche suscettibili di differente utilizzo.

QUESITO N. 13 – RIEPILOGO DI SINTESI.

Beni ubicati nel Comune di Vicchio frazione San Martino a Scopeto località Pimaggiore.

LOTTO A:

- appartamento per civile abitazione, libero, composto da *piano terra*: ingresso – cucina - vano con accesso dall'ingresso; al *piano 1°*: stanza di passo – altro vano – w.c. *A corredo* cantina – cortile esclusivo e n.5 ripostigli e forno.
- appartamento per civile abitazione, libero, composto da cucina – disimpegno – w.c. – grande vano con accesso indipendente.
- n. 7 annessi agricoli, locati, costituiti da rimessaggi e depositi.
- N.1 annesso agricolo libero.
- Terreni agricoli, locati, per una superficie complessiva di circa 34,8 ettari.

DOCUMENTAZIONE ENERGETICA. Nessuna delle unità immobiliari è dotata di certificazione energetica (A.P.E.) che comunque, in ossequio alla nota del Tribunale di Firenze del 02/10/2014, non sono più necessarie per le vendite coattive.

LOTTO B:

- appartamento per civile abitazione, libero, composto da terrazzo di accesso dal giardino – grande ingresso/soggiorno – vano a sx da ingresso – vano a dx da ingresso - cucina - vano con accesso dalla cucina – w.c. - disimpegno – bagno - camera con accesso dal disimpegno - sottotetto. *A corredo*: ampio resede a giardino – loggia coperta.

49 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli



DOCUMENTAZIONE ENERGETICA. L' unità immobiliare non è dotata di certificazione energetica (A.P.E.) che comunque, in ossequio alla nota del Tribunale di Firenze del 02/10/2014, è più necessaria per le vendite coattive.

Firenze aprile 2023

Il CTU ing. alessio martinelli

50 Esecuzione immobiliare R.G. 136/2022

CTU ing. alessio martinelli

