

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 165/2020 (riunita alla n. 114/2022)

G.E.: Dott. Francesca Romana Bisegna

Promossa da:

Contro [REDACTED]

Creditori intervenuti:

Prossima udienza: 08/06/2023

Premessa

In data 14/10/2020 la sottoscritta, Arch. Sonia Piazzini, con studio a Firenze in via G. Ricci n.c. 14, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Firenze con il numero 4968, C.F PZZSNO68S65D612Z, prestava giuramento di rito e rendeva accettazione di incarico, ricevuto in data 12/10/2020 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze, di C.T.U. nella procedura r.g. n. 165/2020 contro [REDACTED]. In data 21/02/2023 la scrivente veniva incaricata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Firenze di aggiornare la perizia di stima a seguito della riunione della presente [REDACTED]

L'incarico consiste nella risposta ai seguenti quesiti:

“Provveda a

1. identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confoni) 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; avisare 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 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 precedente, 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 che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47/85 o 46, V co., d.p.r. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.

11. indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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. se trattasi di terreni:

a) Individuare se i terreni pignorati siano inseriti nello schedario viticolo tenuto da ARTEA di cui all'art. 3, co 1, decreto del Ministro delle Politiche agricole alimentari e forestali del 16 dicembre 2010, n. 61, relative alla tutela delle denominazioni di origine e delle indicazioni geografiche dei vini per quanto concerne la disciplina dello schedario viticolo e della rivendicazione annuale delle produzioni;

b) Indicare se vi siano diritti di impianto iscritti e la superficie rivendicabile per ciascuna DO (denominazione di origine);

c) Comunicare ad Artea e alla Città metropolitana di Firenze, ufficio produzioni vegetali, (Agricoltura è funzione delegata dalla Regione) la sussistenza del

pignoramento e l'impossibilità per l'esecutato di disporre del diritto di impianto e reimpianto.

d) Individuare il valore dei terreni con e senza diritti di impianto e reimpianto, con e senza titoli Pac.

e) Indicare le linee evolutive della normativa europea dal 2016 o la nuova disciplina, se nel frattempo fosse mutata. Precisare che il regolamento CE n. 479\08 prevede che, a partire dal 1 gennaio 2016, il regime dei diritti di impianto sarà soppresso, ma che gli stati membri possono chiedere una proroga fino al 31 dicembre 2018. I potenziali acquirenti dovranno, dunque, informarsi sulle evoluzioni normative in materia.

Svolgimento dell'incarico:

- con pec del 04/01/2021 la scrivente ha iniziato le operazioni peritali, dandone comunicazione alla comproprietaria eseguita Sig.ra [REDACTED] (tramite avvocato), fissando la data del sopralluogo dei beni oggetto di esecuzione per il giorno 26/01/2021; il sopralluogo è stato annullato (previa nuova comunicazione) per emergenza Covid come da disposizione del Tribunale.

- con nuova raccomandata del 02/07/2021 la scrivente ha fissato la data del sopralluogo del bene oggetto di esecuzione per il giorno 09/09/2021. La scrivente per un imprevisto non ha potuto partecipare e, in accordo con il custode giudiziario, ha effettuato il sopralluogo in data 05/10/2021 previa nuova comunicazione per accesso forzoso (accesso forzoso per la sola porzione del sub 500 assegnata a Sig.ra [REDACTED]

e del custode giudiziario incaricato per conto di Isveg.

- in data 19/10/2020 e 14/12/2020, è stata acquisita la documentazione catastale relativa ai terreni presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

- in data 27/10/2020 la scrivente ha prelevato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze (previa precedente richiesta e appuntamento), Copia Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze il giorno 29 maggio 2012 rep. n. 1179 procedura esecutiva emessa in danno alla soc. [REDACTED]

- in data 11/12/2020 (visura completata in data 13/01/2021 per numerose pratiche e necessità di accedere con appuntamento), previa richiesta a mezzo pec, è stato effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Greve in Chianti Ufficio Edilizia Privata, per verificare le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento.

- in data 24/12/2020 la scrivente ha ricevuto dall'Ufficio del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze informazioni sui contratti di affitto di fondi rustici (non esistenti) relativi ai terreni oggetto della procedura, precedentemente richiesti a mezzo pec.

- in data 22/03/2021 la scrivente ha prelevato presso il Tribunale di Firenze (previa precedente richiesta e appuntamento), Copia Verbale di Conciliazione Giudiziale allegato a Sentenza n. 1811/2016 pubbl. Il 06/05/2016 rg. n. 7290, previa visura presso Conservatoria RR.II. Firenze del 18/12/2020 e richieste alla Cancelleria.

- in data 04/10/2021 la scrivente ha ricevuto il CDU dal Comune di Greve in Chianti precedentemente richiesto a mezzo pec in data 08/09/2021.

- in data 09/11/2021 è stata richiesta la documentazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze.

- in data 21/02/2023 la scrivente ha ricevuto incarico di integrare e aggiornare la perizia alla luce del nuovo pignoramento e della riunione della procedura esecutiva rg. n. 114/2022 nella procedura esecutiva rg. n. 165/2020.

- in data 06/03/2023 la scrivente ha effettuato nuove ispezioni ipocatastali presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze per aggiornare la perizia a seguito della riunione delle procedure ed ha preso visione degli atti di provenienza al fine di verificare l'esistenza delle servitù di passo a favore della part.lla 82.

Premesso quanto sopra, la scrivente, presa cognizione particolareggiata della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, fatto il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, nonché compiuto i vari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Firenze Servizi Catastali, l'Agenzia del territorio servizio pubblicità immobiliare ufficio del territorio di Firenze, l'ufficio edilizia/urbanistica del comune di Greve in Chianti, visti gli atti di provenienza ed il CDU rilasciato dal

Comune di Greve in Chianti, espone quanto in appresso.

Quesito n. 1

- Identificazione dei beni ed individuazione catastale

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni posti nel Comune di Greve in Chianti, zona Ferrone, località Poneta 85/84. Il fabbricato è una villa padronale denominata "Villa _____" con annessi vari locali accessori, circondata da un parco esclusivo e dai terreni agricoli oggetto di pignoramento.

Villa _____ è costituita da tre unità immobiliari ad uso residenziale, distribuite su due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) oltre a torre centrale che ha un vano al piano secondo, piano sottotetto e piano interrato per una superficie complessiva di circa 937 mq (tra Su e Snr) e precisamente:

- Unità immobiliare sub 500 con accesso dal fronte "nobile" del fabbricato costituita al piano terra da un ampio salone di circa 100 mq ed una corte centrale chiusa con struttura in ferro e vetro, oltre a cucina, servizi ed accessori e al piano primo da camere da letto, servizi ed accessori, fra i quali un locale di rimessaggio avente accesso autonomo dall'esterno tramite scala posta sul fronte tergale dell'edificio (vedasi **ALL. D foto n. 29**). Completano l'unità immobiliare il piano sottotetto ad uso soffitte, la torretta (piano secondo) con soprastante terrazza panoramica circondata da coronamento merlato (vedasi **ALL. D foto n. 5 e 74**), i locali cantina al piano interrato (locali raggiungibili da scale interne non comunicanti e distinti da separato accesso) e annessi esterni adibiti a ripostigli/depositi, lavanderia e centrale termica posti nel giardino tergale ed il giardino stesso, che è un parco di circa 2670 mq (compreso sup. coperta del fabbricato, superficie desunta da visura part.lla 55 a terreni) al netto pari a circa 1.935,00 mq, con sistemazioni a verde su cui insistono alberi di alto fusto, una vasca ed un pozzo in muratura con copertura a capanna sorretta da pilastri in laterizio. Trattasi dell'unità immobiliare di maggior consistenza.
- Unità immobiliare sub 501 posta al piano terreno adiacente al nucleo principale della villa (sottostante al magazzino), avente accesso indipendente

(vedasi **ALL. D foto n. 5 e 6**), e costituita da soggiorno/cucina, due camere, servizio, disimpegno, piccolo resede tergal (collegato a mezzo di scalette alla cucina) con accesso a ripostiglio e loggiato esterni.

- Unità immobiliare sub 502 posta al piano primo, avente accesso indipendente tramite scala esterna (vedasi **ALL. D foto n. 5 e 7**), e costituita da un ampio vano cucina/soggiorno, camera, locali guardaroba, disimpegno e servizio igienico.

Completano la proprietà i terreni agricoli di circa 10.180,00 mq di superficie. Tutte le unità immobiliari sono dotate di accesso indipendente; si precisa tuttavia che, come si evince dall'elaborato planimetrico, l'accesso ai sub 501 e 502 avviene attraverso giardino di proprietà esclusiva del sub 500. I beni oggetto di pignoramento sono censiti come di seguito indicato:

1) Unità immobiliare a civile abitazione, porzione di villa, ubicata in Greve in Chianti loc. Poneta n. 85 (su visura catastale indicato nc 60), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 23 particella 55 sub 500, cat. A/8, classe 3, consistenza 32 vani, superficie catastale 952 mq, piani interrato, terreno, primo e secondo (oltre terrazza panoramica al piano terzo), rendita catastale Euro 10.163,87, dati derivanti da Denuncia di Variazione del 03/10/1997 n. M00246 per *diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione* in atti dal 07/11/1997. Confini: strada comunale, stessa ditta su più lati, s.s.a.

2) Unità immobiliare a civile abitazione, porzione di villa, ubicata in Greve in Chianti loc. Poneta n. 85 (su visura catastale indicato nc 60), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 23 particella 55 sub 501, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81 mq (totale escluso aree scoperte 78 mq), piano terreno, rendita catastale Euro 418,33, dati derivanti da Denuncia di Variazione del 03/10/1997 n. M00246 in atti dal 07/11/1997 per *diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione*. Confini: stessa ditta su più lati, s.s.a.

3) Unità immobiliare a civile abitazione, porzione di villa, ubicata in Greve in Chianti loc. Poneta n. 85 (su visura catastale indicato nc 60), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 23 particella 55 sub 502, cat. A/2, classe 3,

consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq, piano terreno, rendita catastale Euro 418,33, dati derivanti da Denuncia di Variazione del 03/10/1997 n. M00246 in atti dal 07/11/1997 per *diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione*. Confini: stessa ditta su più lati, s.s.a.

4) Terreno agricolo confinante con Villa Landi costituito da n. 2 appezzamenti di terreno della superficie catastale di circa 10.180,00 mq, a destra della strada comunale, piantato principalmente ad olivi che si trovano comunque in stato di abbandono. In dettaglio i terreni sono così censiti:

- Terreno agricolo posto nel Comune di Greve in Chianti censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 23 part.IIa 74, uliveto, classe 3, superficie ha 1.01.50 (10.150 mq) red. Dom. Euro 18,35 red. Agr. Euro 15,73. Confini: strada comunale, part.IIa 73 (), stessa ditta, s.s.a.
- Terreno agricolo posto nel Comune di Greve in Chianti censito al Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa 23 part.IIa 82, vigneto, classe 1, superficie ha 00.00.30 (30 mq) red. Dom. Euro 0,37 red. Agr. Euro 0,23. Confini: strada comunale, part.IIa 81 (), stessa ditta, s.s.a.

Detti beni sono intestati in giusto conto a [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] comproprietaria in ragione della quota indivisa di 6/10 della piena proprietà, [redacted] ata i [redacted] C.F. [redacted] comproprietaria in ragione della quota indivisa di 3/10 della piena proprietà e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] comproprietaria per la restante quota indivisa di 1/10 della piena proprietà. Si precisa che il mappale 82 risulta intestato per la quota di 4/10 di proprietà alla Sig.ra [redacted] per la quota di 1/10 di proprietà alla Sig.ra [redacted] per la quota di 3/10 di proprietà alla Sig.ra [redacted] e per la quota di 2/10 di proprietà al Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF [redacted] non essendo ricompreso, verosimilmente per mero errore materiale o omissione, nel Verbale di Conciliazione Traslativo descritto al Quesito n. 3.

Conformità catastale e difformità

Ai sensi e per gli effetti della L. 122/2010, ai fini della regolarità catastale, la scrivente dichiara che:

- i dati dell'intestazione catastale di ciascuna unità immobiliare e/o terreno corrispondono a quelli della proprietà.
- **Sub 500:** lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 03/10/1997 prot. n. M00246 per suddivisioni di porzioni di u.i. e modifiche interne.
- **Sub 501:** lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 03/10/1997 prot. n. M00246 per l'abbattimento di muri divisione ingresso.
- **Sub 502:** lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate – ufficio Provinciale del Territorio in data 03/10/1997 prot. n. M00246 (chiusura comunicazione tra due vani guardaroba, mancata indicazione piccolo soppalco sopra cucina, ecc, rettifiche grafiche).

Al fine di garantire la conformità catastale sarà necessario redigere DOCFA a variazione per i sub 500, 501 e 502 (consigliato anche per uniformare la rappresentazione grafica). I costi di regolarizzazione catastale stimati sono pari a € 4.200,00 (compreso diritti catastali e onorari professionali per rilievo e redazione DOCFA) oltre iva e previdenza di legge sugli onorari professionali per un totale arrotondato di € 5.000,00.

Per cronistoria catastale la scrivente precisa che:

- la particella 55 a terreni (ente urbano) origina dalla particella 11 sub 1 e sub 2, in forza del tipo mappale registrato in data 26/09/1996 protocollo n. 5436.1/1996.
- la particella 74 origina dalla particella 66, in forza del frazionamento registrato in data 28 gennaio 2002 n. 12560.1/2002, protocollo n. 426323.
- la particella 82 origina dalla particella 64, in forza del frazionamento registrato in data 28 gennaio 2002 n. 12560.1/2002, protocollo n. 426323.

- Corrispondenza col pignoramento

I **dati catastali** degli immobili sopra descritti indicati nel precedente pignoramento, trascritto a Firenze il 16/07/2020 al reg. part. 17.181, sono **conformi ai dati catastali allora presenti in atti all' Agenzia dell'Entrate.**

I **dati catastali** degli immobili sopra descritti indicati nel pignoramento trascritto a Firenze il 26/04/2022 al reg. part. 12.827, sono **conformi ai dati catastali allora presenti in atti all' Agenzia dell'Entrate.** In tale pignoramento è stata omessa la part.Illa 82 a terreni (CT Comune di Greve in Chianti foglio 23 part.Illa 82), non essendo detta particella ricompresa nel contratto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Claudio Barnini del 09/07/2013 rep. n. 289.380 iscritto presso la Conservatoria di Firenze il 16/07/2013 reg. part. n. 3.338.

Quesito n. 2**Estremi dell'atto di pignoramento immobiliare**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/04/2022 ai numeri reg. gen 17.735 reg. part. 12.827, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 01/04/2022 rep. n. 2541/2022 a favore

..... e contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 6/10, [REDACTED] nata in [REDACTED]

per la quota di 3/10 e quindi per la piena proprietà dei beni posti nel Comune di Greve in Chianti descritti al quesito 1, ad eccezione della part.Illa 82, ovvero con detto verbale di pignoramento immobili non viene pignorato il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti al foglio di mappa 23 part.Illa 82, **non essendo detta particella ricompresa nel contratto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Claudio Barnini del 09/07/2013 rep. n. 289.380 iscritto presso la Conservatoria di Firenze il 16/07/2013 reg. part. n. 3.338.**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/07/2020 ai numeri reg. gen 25.162 reg. part. 17.181, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 20/05/2020 rep. n. 2838 a favore

e contro la Sig.ra

nata .F per la quota di 6/10 dei beni posti nel Comune di Greve in Chianti descritti al quesito 1. **NOTA: Si segnala che nella nota di trascrizione viene riportata la quota di 6/10 comproprietà della Sig.ra senza specificare che sul terreno di cui alla part.Illa 82 la Sig.ra etiene la quota di 4/10. Si consiglia eventuale rettifica della trascrizione.**

Quesito n. 3

Provenienza

La proprietà dei beni oggetto di pignoramento sopra indicati è pervenuta alle Sig.re per la quota indivisa di 4/10, per la quota indivisa di 3/10 e per la quota indivisa di 1/10, nonché al Sig. per la quota indivisa di 2/10, in ordine a Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze il giorno 29/05/2012 nell'ambito della procedura esecutiva RG n. 343/2009, promossa in danno della Società con sede in CF formalità trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data 06/06/2012 Registro Particolare n. 12.428. In dipendenza del Verbale di Conciliazione Traslativo disposto dal Tribunale di Firenze in data 06/05/2016 (nell'ambito della causa civile RG n. 7290/2014 con sentenza n. 1811/2016 emessa dal Tribunale di Firenze nella persona del Giudice Alberto Lippini) e debitamente trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze il giorno 27/05/2016 reg. part. n. 13.161, il Sig. ha ceduto la propria quota di 2/10 di proprietà dei beni alla Sig.ra **ATTENZIONE: la scrivente segnala che nel titolo e nella relativa nota di trascrizione è stata omessa l'indicazione della particella 82 del foglio di mappa 23 censita al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti; per tale**

ragione il mappale 82 (terreno agricolo di superficie pari a 30 mq) risulta ancora oggi

erano pervenuti dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED] in ordine ad atto pubblico di compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 08/05/2008, rep. n. 52924/29385, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze il giorno 20/05/2008 al n. 13.331 Registro Particolare. Alla predetta società [REDACTED] i beni oggetto di pignoramento erano pervenuti dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED] in ordine a atto di compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 23/12/2005, rep. n. 46479, trascritto a Firenze in data 30/12/2005 Registro Particolare n. 36.590. Alla predetta Società [REDACTED] i beni in oggetto, erano pervenuti (oltre maggiore

[REDACTED] ordine ad atto pubblico ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 18/09/2003 rep. n. 38.828, trascritto a Firenze in data 30/09/2003 Registro

[REDACTED]

Quesito n. 4

Descrizione sommaria del bene

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da fabbricati e terreni posti nel Comune di Greve in Chianti, zona Ferrone, località Poneta 85/84; ai beni si accede percorrendo la strada comunale di Poneta che si diparte dal piccolo centro del Ferrone proprio nei pressi della chiesa e sale sulle colline della campagna di Greve in Chianti, si tratta di una caratteristica strada bianca tipica della campagna toscana (vedasi **ALL. D foto n. 2 e 51**). Il fabbricato è una villa padronale denominata "Villa [REDACTED]" con annessi vari locali accessori, circondata da un parco esclusivo e dai terreni agricoli oggetto di pignoramento. Si tratta di un complesso immobiliare costituito da un corpo centrale con torre antica (probabilmente di epoca

ottocentesca), da una villa patrizia posta a destra (per chi guarda dalla strada comunale) e da una fattoria posta a sinistra con annessi ed accessori, probabilmente corpi di fabbrica edificati in epoche diverse. Villa è costituita da tre unità immobiliari ad uso residenziale (vedasi **ALL. D foto n. 5**), distribuite su due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) oltre a torre centrale che ha un vano al piano secondo, piano sottotetto e piano interrato per una superficie utile complessiva (opportunemente ragguagliata) di circa 937 mq (di cui circa 641,00 mq di Superficie Utile e circa 562,00 mq di Superficie non residenziale che ragguagliata equivale a circa 296,00 mq), oltre a parco/giardino di superficie pari a circa 1.935,00 mq (totale compreso area edificio pari a circa 2.670,00 mq) e precisamente:

1) Unità immobiliare sub 500 con accesso dal fronte "nobile" del fabbricato costituita al piano terra da un ampio salone di circa 100 mq ed una corte centrale chiusa con struttura in ferro e vetro (vedasi **ALL. D foto n. 23 e 52-56**), oltre a cucina, servizi ed accessori e al piano primo da camere da letto, servizi ed accessori, fra i quali un locale di rimessaggio avente accesso autonomo dall'esterno tramite scala posta sul fronte tergale dell'edificio (vedasi **ALL. D foto n. 28 e 29**). Completano l'unità immobiliare il piano sottotetto ad uso soffitte, la torretta (piano secondo) con soprastante terrazza panoramica circondata da coronamento merlato, i locali cantina al piano interrato (locali raggiungibili da scale interne non comunicanti e distinti da separato accesso) e annessi esterni adibiti a ripostigli/depositi, lavanderia e centrale termica (vedasi **ALL. D foto n. 31, 36 e 39**) posti nel giardino tergale ed il giardino stesso, che è un parco di circa 1.935,00 mq con sistemazioni a verde su cui insistono alberi di alto fusto, una vasca ed un pozzo in muratura con copertura a capanna sorretta da pilastri in laterizio (vedasi **ALL. D foto n. 12-17, 24-27 e 32-35**). Al piano terra del sub 500 si accede dal resede laterale a est a mezzo di una grande apertura ad arco (adiacente al sub 501) e dalla corte centrale chiusa a sua volta accessibile dal giardino tergale oltre che dal giardino laterale a ovest direttamente nel grande salone (porzione assegnata a Sig.ra ██████████). La corte costituisce un nodo centrale di distribuzione degli ambienti. Infatti dalla corte si accede alla porzione del sub 500 occupata dalla Sig.ra ██████████ (vedasi paragrafo 5) ad una porzione di piano interrato e al piano primo del sub 500 dove si trova la zona della Sig.ra ██████████

o la porzione (completamente vuota ed abbandonata) che, secondo quanto riportato dalla Sig.ra [REDACTED] stessa durante il sopralluogo, è assegnata (secondo accordi tra le parti) alla Sig.ra [REDACTED] questa porzione non risulta collegata con il piano sottostante occupato dalla medesima Sig.ra [REDACTED] e pertanto risulta accessibile solo attraversando la porzione del sub 500 in uso alla Sig.ra [REDACTED]. Si precisa che le tre porzioni del sub 500 risultano facilmente riaccorpabili in un'unica unità (ripristinando peraltro lo stato legittimo con modeste opere). Il tutto come meglio individuato negli allegati grafici (vedasi **ALL. C**). Il sub 500 è l'unità immobiliare di maggior consistenza per complessivi circa 520,00 mq di superficie utile e di circa 525,00 mq di Snr (Superficie non residenziale relativa ad annessi, depositi, sottotetto, ecc.); il totale della Superficie Utile e della Sup. non residenziale (opportunamente ragguagliata) è di circa 807,00 mq, oltre 1.935,00 mq di parco circostante (superficie lorda parco risultante da visura part.IIIa 55 a terreni pari a 2.670,00 mq). Gli ambienti e le relative superfici sono descritti in dettaglio nella sottostante tabella, da leggere congiuntamente con **Allegato C_ Planimetrie tratte da sanatoria 2004 con indicazione divisioni.pdf**, per capire la suddivisione del sub 500 in porzioni, porzioni di unità immobiliare non legittime dal punto di vista edilizio e catastale in quanto frutto di ripartizioni secondo accordi tra le parti mai sanate.

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg.	um	H
SUB 500						
Piano interrato						
Cantina 1	mq		31,26			2,90 2,30
Scale e corridoio	mq		12,31			
Cantina 2 (accessibile da corte)	mq		78,52		m	4,30 (max)
Scale	mq		12,90			
Totale piano interrato	mq		135,00	35%	47,25	
Piano terra						

Ingresso	mq	18,12				
Cucina	mq	29,70				2,90
Forno in muratura	mq		5,25	20%	1,05	
Disimpegno/ripostiglio/magazzino	mq	26,35				
Corte chiusa/veranda	mq		38,80	80%	31,04	4,50 (med.)
Disimpegno per accesso piano primo da corte	mq	1,60				
Ripostiglio su corte	mq	2,70				
Porzione assegnata Sig.ra ██████████						
Ingresso/Office/cucina (compreso ripostiglio)	mq	22,45				3,12
Disimpegno/dispensa	mq	3,18				
Salone	mq	94,79				4,26
Disimpegno con scalone/rip.	mq	15,50				
Bagno piano ammezzato	mq	2,42				
Ingresso chiuso con porzione Sig.r ██████████	mq	4,97				
██████████						
Ingresso chiuso con porzione Sig.r ██████████ accesso portone su facciata frontale)	mq	7,40				
Saletta/spogliatoio	mq	15,56				4,06
Antibagno + 2 wc	mq	9,11				2,53
Sala	mq	29,70				3,00
Soppalco sopra antibagno e wc	mq		9,11	35%	3,19	
Studio	mq	17,57				
Totale piano terra	mq	301,12	53,16		35,28	
Piano primo						
Disimpegno e scale	mq	7,77				

Disimpegno	mq	10,37					
wc	mq	6,12					
Camera	mq	20,30					
Disimpegno per scala torre	mq	1,71					
Porzione assegnata Sig.ra ██████████							
Disimpegno	mq	6,50					
Camera 1	mq	21,95					2,96
Disimpegno per accesso bagno	mq	2,27					
Servizio igienico con antibagno	mq	5,94					
Camera 2	mq	17,82					
Servizio igienico	mq	4,42					2,85 2,29 (Contros.)
██████████							
Disimpegno con scaletta (chiuso ██████████)	mq	11,84					
Camera 1	mq	22,70					2,98
Servizio igienico	mq	4,76					
Camera 2	mq	22,10					3,00
Disimpegno per accesso bagno	mq	2,75					
Servizio igienico con antibagno	mq	6,60					
Camera 3	mq	21,80					3,00
Disimpegno per accesso bagno	mq	2,40					
Servizio igienico e antibagno	mq	6,53					
Totale piano primo	mq	206,65					
Piano secondo							
Camera in torre (compreso scale)	mq	12,75					3,86
Disimpegno e scale per accesso	mq		6,19	35%	2,17		

terrazza							
Sottotetto* (accessibile da scala retrattile) – diviso in 4 vani	mq		170,00	35%	59,50		1,60 2,00 2,10*
Totale piano secondo	mq	12,75	176,19		61,67		
Piano terzo/terrazza							
Terrazza			18,90	25%	4,72		
Totale piano terzo	mq		18,90		4,72		
Annessi esterni							
Magazzino p1 (con accesso da scala esterna tergale)	mq		64,20	75%	48,15		3,10 (h media) 2,58 (h min)
Scala per accesso magazzino e ripostiglio sottoscala	mq		6,79	35%	2,37		
Portico esterno (dietro forno)	mq		4,29	35%	1,50		
Deposito/ripostiglio pt	mq		11,40	35%	3,99		
Lavanderia pt	mq		26,44	35%	9,26		2,70 (h media)
Centrale termica pt	mq		13,76	35%	4,81		
Annesso esterno pt	mq		12,24	35%	4,28		
Ripostiglio sottoscala sub 502	mq		1,84	35%	0,64		
TOTALE annessi	mq		140,96		138,16		
TOTALE arrotondato***	mq	520,00	525,00		287,00		
Parco							
Giardino/parco**	mq	1.933,00		10 - 2%	63,16		
TOTALE arrotondato***	mq	1.935,00			63,00		

*Nota: sottotetto non rilevato, la superficie è indicativa e desunta dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie. Le altezze indicate devono intendersi come h

media e comunque sono state desunte dalle planimetrie catastali).

****Nota:** parco non rilevato, la superficie è indicativa e desunta dalla mappa catastale.

*****Nota:** Le superfici devono intendersi indicative in quanto il rilievo è stato effettuato nella finalità di eseguire un rilievo a campione delle misure, anche tenendo conto che per un lavoro preciso sarebbe stato necessario effettuare più accessi per eseguire triangolazioni e numerose misure essendo i muri inclinati e l'edificio storico; inoltre alcuni locali (es. un paio di annessi esterni) non sono stati aperti per mancanza di chiavi. Gli annessi esterni parte del sub 500 sono stati attribuiti alla porzione della Sig.ra ██████ si precisa che trattasi in parte di locali a comune, comunque non influenti ai fini del calcolo delle superfici del sub 500 che rimane comunque un'unica unità immobiliare a prescindere dagli accordi di divisione tra le parti.

Nota generale: Le altezze sono state rilevate a campione ed in parte desunte dagli elaborati grafici e dalle planimetrie catastali.

2) Unità immobiliare sub 501 posta al piano terreno adiacente al nucleo principale della villa (sottostante al magazzino), avente accesso indipendente e costituita da soggiorno/cucina, due camere, servizio, disimpegno, piccolo resede tergoale (collegato a mezzo di scalette alla cucina) con accesso a ripostiglio e loggiato esterni. A detta unità si accede attraversando il resede di proprietà esclusiva del sub 500. Il tutto come meglio individuato negli allegati grafici (vedasi **ALL. B** elaborato planimetrico, pag. 7). Il sub 501 ha una superficie utile di circa 58,00 mq e di circa 27,00 mq di Snr (Superficie non residenziale relativa ad annessi, depositi, sottotetto, ecc.); il totale della Superficie Utile e della Superficie non residenziale (opportunamente ragguagliata) è di circa 64,00 mq, compreso il resede esterno della superficie di circa 17,50 mq. Gli ambienti e le relative superfici sono descritti in dettaglio nella sottostante tabella.

segue tabella

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg.	um	H
SUB 501						
Piano terra						
Ingresso/Cucina	mq	24,31				3,18
Disimpegno notte	mq	2,16				
Camera 1	mq	16,70				
Camera 2	mq	11,00				
Bagno	mq	3,75				
Resede tergaie	mq		17,54	15%	2,63	
Ripostiglio	mq		5,09	35%	1,78	2,43 (h max)
Portico/loggia	mq		4,66	35%	1,63	
Totale piano terra	mq	57,92	27,29		6,04	
TOTALE arrotondato***	mq	58,00	27,00		6,00	

*****Nota:** Le superfici devono intendersi indicative in quanto il rilievo è stato effettuato nella finalità di eseguire un rilievo a campione delle misure, anche tenendo conto che per un lavoro preciso sarebbe stato necessario effettuare più accessi per eseguire triangolazioni e numerose misure essendo i muri inclinati e l'edificio storico; inoltre alcuni locali (es. alcuni annessi esterni) non sono stati aperti per mancanza di chiavi.

Nota generale: Le altezze sono state rilevate a campione ed in parte desunte dagli elaborati grafici e dalle planimetrie catastali.

3) Unità immobiliare sub 502 posta al piano primo, avente accesso indipendente tramite scala esterna e costituita da un ampio vano cucina/soggiorno, camera, locali guardaroba, disimpegno e servizio igienico. A detta unità si accede attraversando il resede di proprietà esclusiva del sub 500. Il tutto come meglio individuato negli allegati grafici (vedasi **ALL. B** elaborato planimetrico, pag. 7). Il sub 502 ha una superficie utile di circa 63,00 mq e di circa 10,00 mq di Snr (Superficie non residenziale relativa ad annessi, depositi, sottotetto, ecc.); il totale della Superficie Utile e della Superficie non residenziale (opportunamente ragguagliata) è di circa

65,50 mq, compreso la scala esterna con ballatoio di accesso. Gli ambienti e le relative superfici sono descritti in dettaglio nella sottostante tabella.

Riepilogo superfici (superfici stimate e arrotondate)

	um	SU	Snr	SU ragg.	um	H
SUB 502						
Piano primo						
Scala esterna con pianerottolo	mq		4,95	35%	1,73	
Ingresso/soggiorno/cucina	mq	26,40				3,90 (h med)
Soppalco*	mq		4,90	15%	0,73	
Vano aperto su soggiorno	mq	10,06				2,69 (h max)
Disimpegno notte	mq	1,36				2,63 (porz 1)
Guardaroba	mq	8,39				
Camera 1	mq	11,50				2,72
Guardaroba sottoscala (sub 500)	mq	1,66				
Bagno	mq	3,91				2,63
Totale piano primo	mq	63,28	9,85		2,46	
TOTALE arrotondato***	mq	63,00	10,00		2,50	

***Nota:** Soppalco realizzato in assenza di titolo edilizio.

*****Nota:** Le superfici devono intendersi indicative in quanto il rilievo è stato effettuato nella finalità di eseguire un rilievo a campione delle misure, anche tenendo conto che per un lavoro preciso sarebbe stato necessario effettuare più accessi per eseguire triangolazioni e numerose misure essendo i muri inclinati e l'edificio storico; inoltre alcuni locali (es. alcuni annessi esterni) non sono stati aperti per mancanza di chiavi.

Nota generale: Le altezze sono state rilevate a campione ed in parte desunte dagli elaborati grafici e dalle planimetrie catastali.

Tutte le unità immobiliari sono dotate di accesso indipendente; si precisa tuttavia che, come si evince dall'elaborato planimetrico, l'accesso ai sub 501 e 502 avviene

attraverso giardino di proprietà esclusiva del sub 500; Villa _____ è infatti completamente circondata da un parco che catastalmente risulta proprietà esclusiva del sub 500. Il parco si sviluppa ampiamente sul retro del fabbricato dove è stato realizzato come una sorta di grande terrazza che si affaccia sulle splendide colline della campagna circostante (vedasi **ALL. D foto n. 12-17, 19-27 e 32-36**) anche sul lato destro il parco è realizzato a terrazza (vedasi **ALL. D foto n. 16**), qui una scalinata conduce ai terreni sottostanti con la vasca citata. Il parco è recintato e sul fronte strada è delimitato da filari di cipressi. Al parco e quindi alla villa si accede attraverso due cancelli di cui uno (il primo arrivando dal Ferrone) è dotato di apertura automatica (che risulta tuttavia rotta secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra _____ mentre l'altro dà proprio sul parcheggio ricavato nei terreni di cui alla particella 54 ed è un semplice cancello ad una anta battente chiuso con un lucchetto. Il parco sul lato tergoale si presenta come un giardino all'italiana di impostazione simmetrica; a tergo è parzialmente chiuso a est dagli annessi/depositi esterni e presenta, come già detto, un bel pozzo in muratura con copertura a capanna sorretta da pilastri in laterizio.

Completano la proprietà i terreni agricoli di circa 10.180,00 mq di superficie (vedasi **ALL. D foto n. 17 e n. 45-53**).

Materiali e finiture

L'edificio è realizzato in muratura in pietrame e/o mista. La copertura è a falde inclinate in laterizio eccetto la torre centrale che al piano terzo ha una terrazza protetta dai caratteristici merli (vedasi **ALL. D foto n. 74**). I solai sono prevalentemente in legno in travi e travetti (escluso porzione di solaio di copertura con longarine in ferro e laterizio vedasi foto sottotetto **ALL. D foto n. 109 e 110**); si segnala il solaio a volta in pietra e/o mattoni del piano interrato del sub 500, di notevole pregio (vedasi **ALL. D foto n. 62 e 63**). La corte centrale è chiusa con ferro e laterizio ed è diventata di fatto una vera e propria veranda o giardino d'inverno (vedasi **ALL. D foto n. 23, 24 e 56**). Le facciate sono intonacate e tinteggiate colori chiari, gli infissi sono in legno con persiane in legno colore grigio chiaro oppure scuri nelle porzioni più antiche o più nobili del fabbricato, inferriate in ferro. I pavimenti sono

prevalentemente in cotto e/o pietra negli ambienti giorno, ceramici nei bagni. I solai e i soffitti sono prevalente in legno. La cucina sulla porzione Sig.ra [REDACTED] è dotata di camino e forno in muratura. Si segnala il bellissimo salone con soffitto ligneo nella porzione dello stesso sub 500 assegnata a Sig.ra [REDACTED] (vedasi **ALL. D foto n. 77 e 82**).

Stato di conservazione

L'edificio nel suo insieme si presenta all'interno in ottimo stato di conservazione, mentre gli esterni necessitano di manutenzione (specie per quanto riguarda la parte centrale con la torre ed il coronamento merlato). Si segnalano alcune lesioni (forse di assestamento del terreno) e modeste infiltrazioni d'acqua e/o umidità di risalita all'interno degli alloggi (vedasi **ALL. D foto n. 58**). Si rende necessaria una valutazione in termini di verifica dei cedimenti strutturali e/o fondazioni. Inoltre la porzione del sub 500 occupata dalla Sig.ra [REDACTED] (vedasi paragrafo 5) risulta in stato di abbandono con deposito di materiali di vario tipo (vedasi **ALL. D foto n. 91-100**), risulta quindi da ripulire, svuotare e da completare e, in caso di effettivo frazionamento necessita di realizzazione di collegamento/scala interna con camere al piano primo.

Impianti

L'impianto di smaltimento risulta costituito da due fosse tricamerale 2,36x1,18 h 1,80 e da due pozzetti degrassatori per il trattamento delle acque chiare per un totale di 1 mc, che creano due impianti di pretrattamento acque chiare e scure che confluiscono in una trincea disperdente realizzata per una lunghezza complessiva di circa m 120 in più tratte collegate per una profondità ed una larghezza di 1 metro circa. Per lo smaltimento delle acque chiare ed acque scure di origine domestica degli edifici è stato utilizzato un sistema di depurazione biologica (subirrigazione). Scollegato dall'impianto come da norme cogenti si colloca un sistema di recupero e riutilizzo di acque piovane. Il fabbricato, secondo quanto dichiarato durante il sopralluogo dalla Sig.ra [REDACTED] risulta allacciato all'acquedotto comunale a mezzo di Consorzio (questo non specificato).

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico con contatori divisi (anche per le porzioni all'interno del sub 500). L'impianto di riscaldamento, alla data del sopralluogo, non era funzionante in quanto le unità (e le subunità) sono dotate di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati (secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] da gpl, oggi dismesso. Le unità immobiliari sono dotate di stufe a pellets, camini e, solo la porzione del sub 500 occupata dalla Sig.ra [REDACTED] da impianto di riscaldamento ad aria (split per aria fredda e calda). Ne deriva che l'impianto di riscaldamento alimentato da termosifoni in ghisa può essere funzionante se nuovamente allacciato a caldaia o stufa a pellets.

Gli impianti non risultano dotati di certificazioni di conformità o quantomeno alla scrivente CTU non risulta.

Frazionamenti non legittimi

Come già detto sono stati realizzati all'interno del sub 500 delle divisioni con opere murarie e setti oltre che con inferriate per chiusura portafinestre per realizzare 3 sottoporzioni dell'unità immobiliare sub 500. Ciascuna di queste porzioni, come meglio precisato al parag. 5 e descritto negli elaborati grafici (vedasi *Allegato C_ Planimetrie tratte da sanatoria 2004 con indicazione divisioni*) è stata assegnata (sulla base di accordi tra le parti) alle diverse comproprietarie e/o aventi diritto. Le divisioni realizzate non sono legittime dal punto di vista edilizio e catastale in quanto realizzate in assenza di titolo edilizio. L'**Allegato D** evidenzia alcune delle opere citate, vedasi **foto n. 84 e 91** (muro di divisione al piano terra tra porzione Sig.ra [REDACTED] e porzione Sig.ra [REDACTED] stesso muro fotografato all'interno delle rispettive porzioni), **foto n. 89** (muro di divisione tra porzione Sig.ra [REDACTED] porzione Sig.ra [REDACTED]).

Riepilogo superfici

Come già detto, le superfici stimate (arrotondate) del fabbricato costituito da tre unità immobiliari risultano essere:

SU → 641,00 mq

Snr → 562,00 mq

SU tot. → 937,00 mq

Parco → 1935,00 mq

4) Terreni agricoli. I terreni agricoli posti ad un livello altimetrico di circa 240 m slm si sviluppano per una superficie di circa 10.180 mq a dx e a sx del fabbricato e costeggiano la strada comunale, risultando quindi facilmente accessibili. Trattasi di terreni prevalentemente incolti sul lato dx del fabbricato (per chi guarda dalla strada comunale) mentre sul lato sinistro sono piantati ad olivi che risultano tuttavia scarsamente curati e mantenuti. Ottima l'esposizione a sud del versante che ha modesta pendenza. Nella porzione sinistra uno spazio fronte strada non recintato consente anche facilità di parcheggio. Nella porzione dx è presente una vasca mentre nella porzione sx, in prossimità del cancello di accesso sono presenti cisterne per la raccolta di acque piovane.

Riepilogo superfici – consistenza catastale e uso del suolo

Foglio	Particella	Superficie Catastale mq	Qualità catastale	Qualità rilevata
23	74	10.150	Uliveto	Uliveto/incolto (pascolo)
23	82	30	Vigneto	Incolto (pascolo)
TOTALE mq		10.180		

Come si evince dalla tabella soprariportata la particella 82, derivante da frazionamento, è un mero aggiustamento di confine e risulta di scarsa consistenza. La particella 74 è solo parzialmente a uliveto (lato sx guardando l'edificio dalla pubblica via), la restante porzione risulta incolta.

Note e caratteristiche della part.Illa 82 (risposta al quesito del G.E. del 21/02/2022)

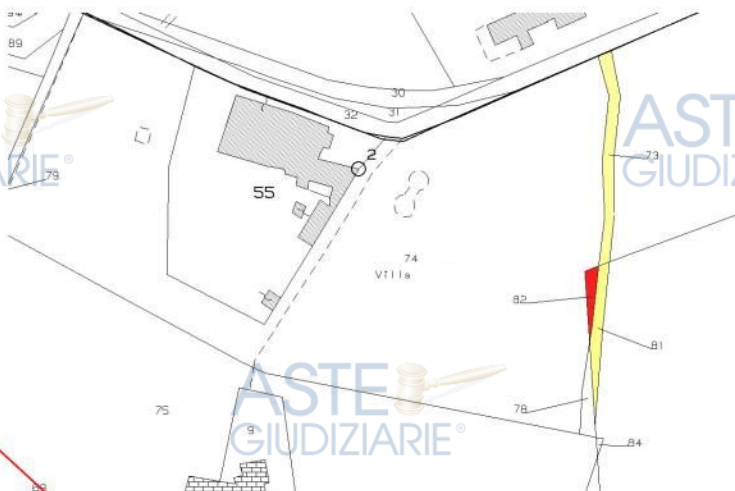
La part.Illa 82 risulta essere marginale rispetto ai beni pignorati, come risulta dall'immagine sottostante, dove la particella è evidenziata in rosso. Essa risulta circondata su due lati dalla part.Illa 74 (questa nel pignoramento) mentre un terzo lato confina con la part.Illa 81 di diversa proprietà.

Le part.ile 73 e 81 (di diversa proprietà) derivano da un frazionamento e sembrano avere le proporzioni di una stradella, in effetti anche il sopralluogo aveva messo in evidenza l'esistenza di una sorta di strada per l'accesso ai terreni (vedasi foto a lato).

La scrivente ha visionato i contratti di provenienza ma non sono emerse servitù costituite a favore della part.lla 82 attraverso la stradella confinante censita alle part.ile 73 e 81.

Per quanto sopra detto la scrivente conclude che la part.lla 82 è marginale rispetto ai beni pignorati, tuttavia rimane irrisolta la questione dell'accesso a detta particella in

quanto non esistono servitù costituite a favore della medesima dai terreni di proprietà confinante; pertanto **qualora si escludesse detta particella dalla vendita, la medesima sarebbe circondata da fondi altrui e non avrebbe uscita sulla via pubblica, in sostanza diventerebbe un fondo intercluso.**



Quesito n. 5

Eventuali occupazioni

Dalle risultanze delle interrogazioni effettuate presso gli Uffici del Registro/Agenzia Entrate Dipartimento di Firenze, non sono risultati **contratti di affitto di fondi rustici** sui terreni oggetto della perizia, pertanto i terreni agricoli (part.ile 74 e 82) devono ritenersi liberi.

Per quanto riguarda le unità immobiliari la scrivente segnala che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria eseguita, è residente nell'unità sub 500 che risulta comunque suddivisa in più porzioni (porzioni non legittime dal punto di vista edilizio e catastale e frutto di accordi tra le parti). Nel sub 502 risiede la comproprietaria, anch'essa eseguita con secondo pignoramento, Sig.ra [REDACTED] (che detiene la quota del 10% dell'intero complesso), mentre nel sub 501 risiede la Sig.ra [REDACTED] figlia dell'esecutata e parte del suo stato di famiglia/residenza. In una porzione del sub 500 risiede (lato dx guardando l'edificio dalla pubblica via), insieme alla figlia minorenni, la Sig.ra [REDACTED] (ex convivente del figlio della Sig.ra [REDACTED] a mezzo di Decreto del Tribunale di Firenze rep. n. 1954/2020 del 05/11/2020 nell'ambito del procedimento n. 15178/2019 r.g.; detto decreto risulta trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Firenze in data 23/12/2021 al reg. gen. 54.473 reg. part. 38.695. La trascrizione di detto decreto risulta pertanto essere successiva alla data del pignoramento del 16/07/2020 reg. part. n. 17.181 ma precedente rispetto al pignoramento del 26/04/2022 reg. part. 12.827. La Sig.r [REDACTED] terza comproprietaria eseguita (come da 2° verbale di pignoramento), non risulta residente in nessuna delle unità immobiliari [REDACTED] [REDACTED] scrivente a mezzo di accesso forzoso) e una porzione al piano primo del sub 500 (porzione non collegata alla sottostante porzione ed accessibile esclusivamente dal piano primo del sub 500 in cui risiede Sig.ra [REDACTED]). Il quadro delle occupazioni alla data del sopralluogo è risultato il seguente:

Sub 500

Porzione A → Sig.ra [REDACTED] (comproprietaria eseguita residente con figli Sig.r [REDACTED] Sig [REDACTED])

Porzione B → Sig.r [REDACTED] on figlia minorenni (d. 15178/2019)

Porzione C → Vuota e libera (assegnata secondo accordi tra le parti a [REDACTED])

Sub 501

Occupato da **Sig.ra** [REDACTED] (figlia Sig.ra [REDACTED] residente tuttavia con proprietaria esecutata (quindi nel sub 500)

Sub 502

Risulta residente comproprietaria esecutata (2° pignoramento) **Sig.ra** [REDACTED] **on figlio**

Il tutto come meglio individuato nell'**Allegato C_ Planimetrie tratte da sanatoria 2004 con indicazione divisioni**. Si precisa che lo stato di occupazione dei vari subalterni e/o porzioni è frutto di accordo tra le parti e scrittura privata non registrata né trascritta.

[REDACTED]

pignoramento (trascrizione del pignoramento in data 16/07/2020) ed è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 23/12/2021, ovvero in data anteriore rispetto al secondo pignoramento (trascrizione del pignoramento in data 26/04/2022). Per tale ragione, a parere della scrivente, la porzione di immobile assegnata alla Sig.ra [REDACTED] (porzione sub 500) deve ritenersi **giuridicamente libera da vincoli, se riferita al primo verbale di pignoramento, salvo diverso parere del G.E. e del Delegato alla vendita**. In ogni caso si configurano due scenari relativi allo stato di occupazione, per l'analisi dei quali la scrivente rimanda alle opportune determinazioni del G.E., delle parti e del Delegato alla Vendita, di seguito descritti:

Caso 1 _ Stato occupazione (rif. primo pignoramento)**Sub 500 → LIBERO**

Sub 500 porzione A [REDACTED] → LIBERO

Sub 500 porzione B [REDACTED] → LIBERO (salvo diverso parere del G.E.)

Sub 500 porzione C (vuota) → LIBERO

Sub 501 → LIBERO**Sub 502 → OCCUPATO**

Con riferimento al primo pignoramento tutte le unità sub 500 e 501 pignorate pro quota, devono intendersi giuridicamente libere in quanto vuote e/o occupate dalla comproprietaria esecutata Sig.ra [REDACTED] o dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di assegnazione casa familiare trascritto in data precedente al pignoramento, mentre il sub 502 risulta occupato dalla comproprietaria ivi residente.

Caso 2 _ Stato occupazione (rif. secondo pignoramento)

Sub 500 porzione A [REDACTED] → LIBERO

Sub 500 porzione B [REDACTED] → OCCUPATO (salvo diverso parere del G.E.)

Sub 500 porzione C (vuota) → LIBERO

Sub 501 → LIBERO

Sub 502 → LIBERO

Con riferimento al secondo pignoramento tutte le unità sub 500, 501 e 502 pignorate per intero, devono intendersi giuridicamente libere in quanto vuote e/o occupate dalle comproprietarie esecutate, ad eccezione della porzione B del sub 500 in quanto occupata dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di assegnazione casa familiare trascritto in data precedente al 2° pignoramento, salvo diverso parere del G.E. e/o del Delegato alla Vendita.

Quesito n. 6

Formalità

[REDACTED]

casa familiare emesso dal Tribunale di Firenze in data 05/11/2020 nell'ambito del procedimento n. 15178/2019 r.g.v.g. Come già detto, detto decreto risulta trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Firenze in data 23/12/2021 al reg. gen. 54.473 reg. part. 38.695. La trascrizione di detto decreto risulta pertanto essere successiva alla data del pignoramento del 16/07/2020 reg. part. n. 17.181 ma precedente rispetto al pignoramento del 26/04/2022 reg. part. 12.827. Essendo la trascrizione del decreto successiva al primo pignoramento immobiliare del 16/07/2020, è da ritenersi non opponibile alla procedura, salvo diversa determinazione del G.E..

Si segnalano inoltre i seguenti oneri condominiali: alla data del 31/12/2022 le posizioni debitorie complessive delle comuniste ammontano a € 102.742,28 così come certificati dall'attuale amministratore tale somma resterà a carico dell'acquirente ma verrà comunque detratta dalla stima dei beni.

Al CTU non risultano ulteriori formalità sul lotto descritto oltre a quelle indicate al parag. successivo. La scrivente ha preso visione anche dei contratti di compravendita rep. n. 52924/29385 del 08/05/2008, rep. n. 46479 del 23/12/2005, rep. n. 43.289 del 21/07/2005 e rep. n. 38828 del 18/09/2003, per verificare l'esistenza di eventuali servitù, in particolare a favore della part.IIa 82; **dalla lettura degli atti di provenienza non emergono servitù costituite sui beni in oggetto** (a favore o contro). Concludendo **non** sono emerse **servitù costituite a favore della part.IIa 82 attraverso la stradella confinante di diversa proprietà suddivisa nelle part.IIe 73 e 81**. Tuttavia la scrivente segnala che nel contratto rep. n. 52924/29385 del 08/05/2008 si legge: *"Le vendite sono fatte ed accettate a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice"*.

Quesito n. 7

Elencazione gravami

L'ultima visura alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze è del 06/03/2023. Nel ventennio in esame i beni oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico ai rogiti Notaio Claudio Barnini (Rignano sull'Arno) del 09/07/2013 rep. n. 289.380/17.175, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 16/07/2013 reg. part. n. 3.338 per Euro 827.000,00 di cui Euro 413.500,00 in linea capitale contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]
[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED]

██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF
██████████ a favore

██████████ gravante sui beni in
Greve in Chianti sopra descritti.

2. Domanda giudiziale (esecuzione in forma specifica) derivante da atto di citazione notificato in data 24/04/2014, promossa dalla Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████ CF ██████████ nei confronti del Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ CF ██████████ trascritta presso la Conservatoria di Firenze il 23/05/2014 reg. part. n. 11.814.

3. Domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) derivante da atto di citazione notificato in data 13/03/2017, promossa dalla

██████████ nei confronti della Sig.ra ██████████ nata a ██████████ il ██████████
CF ██████████ e del Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████
CF ██████████ trascritta presso la Conservatoria di Firenze il 16/03/2017
reg. part. n. 7.080.

4. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/03/2017 rep. n. 1489/2017, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 18/07/2017 reg. part. n. 5.148 per Euro 50.000,00 di cui Euro 35.361,81 in linea capitale contro ██████████ nata in ██████████ il ██████████ CF ██████████ a favore della ██████████ con sede in Greve in Chianti e domicilio eletto presso studio Avv.

5. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 23/03/2017 rep. n. 1495/2017, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 18/07/2017 reg. part. n. 5.149 per Euro 20.000,00 di cui Euro 12.710,19 in linea capitale contro ██████████ nata in ██████████ il ██████████ CF ██████████ a favore della ██████████ CF ██████████ con sede in Greve in Chianti e domicilio eletto presso studio Avv.

6. Ipoteca volontaria derivante da atto di transazione e costituzione di ipoteca volontaria ai rogiti Notaio Beatrice Ceccherini di Firenze del 25/09/2017 rep. n. 7.400/5.909, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 04/10/2017 reg. part. n.

nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] a favore

(curatore Rag. I [REDACTED]) gravante sui beni in Greve in Chianti sopra descritti.

7. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 03/08/2019 rep. n. 3661/2019 del 03/08/2019, iscritta presso la Conservatoria di Firenze il 09/09/2019 reg. part. n. 5.875 per la somma di Euro 120.000,00 di cui Euro 82.052,28 in linea capitale contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] a favore di

domicilio eletto presso avv. [REDACTED]

8. Verbale di pignoramento immobili, notificato da Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 20/05/2020 rep. n. 2838/2020, trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 16/07/2020 reg. part. n. 17.181, contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

CF [REDACTED] a favore

gravante gli immobili in Greve in Chianti sopra descritti per la sola quota di comproprietà della Sig.r [REDACTED] (6/10 e 4/10 terreno part.IIa 82). Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento viene indicata la quota di 6/10 anziché la quota di 4/10 per il terreno part.IIa 82.

9. Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, a mezzo di Decreto del Tribunale di Firenze rep. n. 1954/2020 del 05/11/2020 nell'ambito del procedimento n. 15178/2019 r.g., trascritto presso la Conservatoria di Firenze il 23/12/2021 reg. part. 38.695 reg. gen. 54.473, a favore della Sig.ra [REDACTED]

10. Verbale di pignoramento immobili, notificato a ministero dell'Ufficiale Giudiziario di Firenze in data 01/04/2022 rep. n. 2541/2022, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Firenze, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26/04/2022 ai numeri reg. gen 17.735 reg. part. 12.827, a favore

e contro la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 6/10, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/10, [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 3/10 e quindi per la piena proprietà dei beni posti nel Comune di Greve in Chianti descritti al quesito 1, ad eccezione della part.Illa 82, ovvero con detto verbale di pignoramento immobili **non viene pignorato il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Greve in Chianti al foglio di mappa 23 part.Illa 82**, non essendo detta particella ricompresa nel contratto di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Claudio Barnini del 09/07/2013 rep. n. 289.380 iscritto presso la Conservatoria di Firenze il 16/07/2013 reg. part. n. 3.338.

Sui beni oggetto di esecuzione non vi sono altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle già indicate nella Certificazione Notarile ai sensi art. 567 c.p.c. allegato al fascicolo originario.

Quesito n. 8

- Importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione

Esiste condominio costituito per la gestione delle spese a comune e del giardino Condominio Villa [REDACTED]. Secondo quanto comunicato da Amministratore [REDACTED] l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione dei terreni e/o degli immobili varia molto di anno in anno (ad esempio nel 2019 le spese sostenute complessivamente sono state pari ad € 13.356.53 mentre nel 2020 l'importo totale è stato di € 4.915.51).

- Spese straordinarie deliberate

Non risultano deliberati lavori straordinari.

Esecuzione Immobiliare r.g. n. 165/2020

Pagina 34 di 59

- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia

Le posizioni debitorie complessive delle comuniste al 31/12/2022 ammontano a € **102.742,28** (bilancio non approvato) tra spese straordinarie e gestione ordinaria.

- Amministratore di condominio

Amministratore Studio

Quesito n. 9***Situazione urbanistica ed amministrativa***

L'immobile in oggetto denominato "Villa _____" è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come si evince dalla planimetria catastale di impianto redatta in data febbraio 1940 dal Geom.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi alcuni dei quali realizzati in assenza di titolo edilizio. Per essi è stata presentata istanza di condono edilizio a cui sono seguite ulteriori pratiche edilizie per interventi di ristrutturazione di seguito elencate:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 480/1989** del 16 maggio 1989 (busta n. 873, domanda presentata in data 30/04/1989 prot. n. 6224) per *"Ampliamenti di superficie accessoria e utile e cambio di destinazione di parte del fabbricato da rurale ad urbano"*. Risultano sanati i seguenti abusi edilizi:

1. Costruzione al piano primo di due vani nella parte retrostante dell'immobile rispetto alla strada, uno di 18,10 mq e l'altro di 6,40 mq pari a 24,50 mq di Su complessivi.
2. Copertura del cortile interno che di fatto è divenuto una veranda di superficie pari a 38,00 mq di Snr.
3. Costruzione di n. 3 vani esterni al fabbricato tutti ad un piano, usati per la rimessa di attrezzi vari rispettivamente della superficie di 12,70 mq, 15,40 mq e 27,28 mq per una superficie netta complessiva di 55,38 mq di Snr.
4. Costruzione di un garage adiacente a quelli descritti ma che

costituisce unità immobiliare a se stante della superficie di 11,70 mq di Snr.

5. Cambio di destinazione al piano seminterrato, al piano terreno e al piano primo da agricolo a residenziale di quei locali che non risultavano ancora censiti al NCEU come abitazione per una superficie utile totale (comprensiva di Su+Snr) pari a 447,81 mq di cui 224,39 mq SU e 223,42 mq Snr.
6. Apertura di una finestra nella parte retrostante.
7. Opere interne (rel art. 48 L. 45/85).

▪ **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/1992** del 28 febbraio 1992 (busta n. 153/90, prot. n. 11205 del 26/07/1990) per opere di *Ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione* e successiva **variante n. 66/1995** del 10 aprile 1995 (busta n. 594/94, domanda prot. n. 18907 del 19/10/1994). Trattasi di intervento di riorganizzazione funzionale e distributiva degli ambienti oltre che di restauro e consolidamento e rifacimento impianti ivi compreso quello di smaltimento. Lavori ultimati in data 27/02/1996.

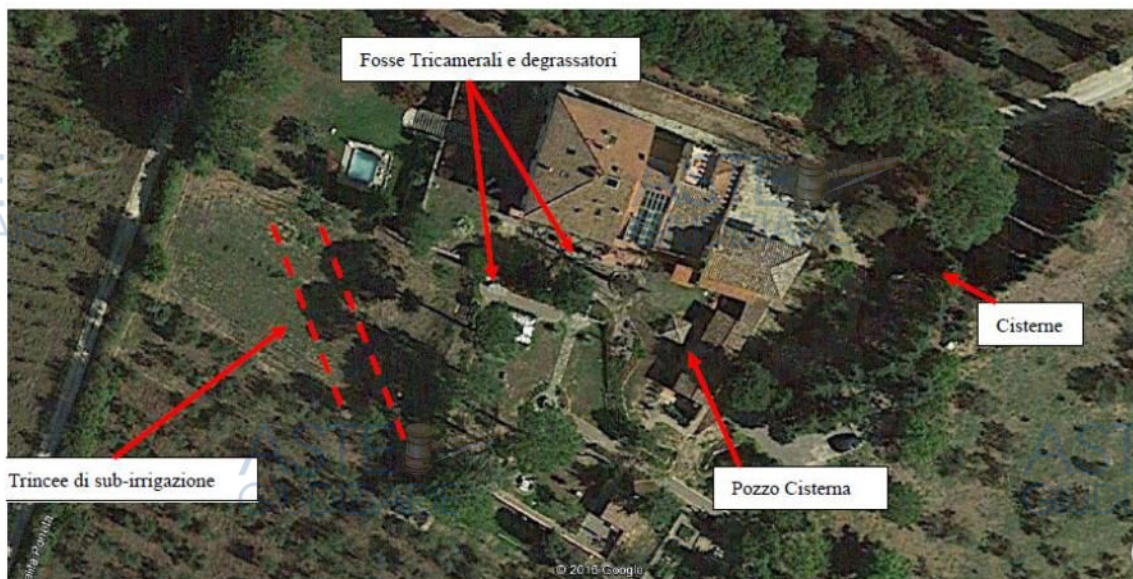
▪ **Concessione Edilizia in sanatoria n. 85/2004** del 17 settembre 2004 (busta n. 455/2004, domanda prot. n. 15887 del 30/06/2004) per *Modifiche interne ed esterne a sanatoria*. Le opere abusive riguardano una serie di lievi modifiche esterne realizzate in difformità dallo stato finale della Concessione Ed. n. 22/1992.

Nota: la scrivente precisa che le planimetrie catastali sono conformi alla variante n. 66/1995.

La scrivente segnala che il fabbricato e i terreni in oggetto sono stati interessati dalle ulteriori seguenti pratiche edilizie:

- **CILA e Autorizzazione Vincolo idrogeologico Busta n. 2016/568** prot. n. 23622 del 14/12/2016 (con relazione di fine lavori e conformità prot. n. 5071 del 22/03/2017) e **Autorizzazione allo scarico fuori dalla pubblica fognatura busta n. 21/2016** per *Realizzazione di una trincea a dispersione per subirrigazione mediante 4 tratte collegate a completamento di un impianto*

di smaltimento esistente. L'intervento riguarda la realizzazione di una trincea disperdente a servizio di un impianto di smaltimento acque chiare e scure dell'edificio in oggetto (questo costituito da fosse tricamerale e degrassatori e situato della part.Illa 55), da realizzarsi sul terreno di cui alla part.Illa 74 con modesti livellamenti del terreno stesso.



Le operazioni sopra descritte sono state realizzate con somma urgenza in quanto intimata da Prot. n. 15585/2016, avviso per violazione art 124 dlgs 152/06 (preceduto da verbale prot. n. 13408 del 11/07/2016 con cui l'ufficio edilizia ha comunicato che l'immobile denominato Villa scarica acque reflue in assenza della necessaria autorizzazione di cui all'art. 124 del D. Lgs 152/2006).

- **CIL per interventi di edilizia libera Busta n. 2016/399** prot. n. 15234 del 05/08/2016 per "Opere interne di messa in sicurezza". Trattasi di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni. Le opere riguardano il sub 500 e consistono in tamponamento di 2 porte con laterizi, tamponamento di un corridoio con laterizi, messa in sicurezza di una inferriata su una porta; trattasi di opere temporanee necessarie per arginare gravi problemi di sicurezza insorti, secondo ciò che si legge sulla pratica edilizia, a seguito di abbattimenti

e demolizioni di porzioni murarie eseguiti senza le necessarie autorizzazioni, da lavoratori incaricati dalle comproprietarie. Risulta, verbale Polizia Municipale del 06/07/2016.

ATTENZIONE: Dalla consultazione degli elenchi cartacei presso l'Amministrazione Comunale non risulta **Certificato/Attestazione di Abitabilità** per i fabbricati in oggetto.

La scrivente segnala inoltre quanto riportato nell'atto della fusione per incorporazione ai rogiti Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 18/09/2003 rep. n. 38.828 in cui si legge: **"...Dichiarano inoltre i componenti che il fabbricato destinato a deposito dell'acqua fu realizzato direttamente dall'Amministrazione Comunale in forza di Delibera del Consiglio comunale n. 199 in data 18 luglio 1986."**

Conformità edilizia, difformità e sanabilità delle opere

La scrivente segnala che in data 06/07/2016 la Polizia Municipale del Comune di Greve unitamente all'Ufficio Tecnico, hanno compiuto una *Verifica dello stato dei luoghi per segnalazione* Busta n. 12/2016. Dal sopralluogo sono emersi interventi realizzati in assenza di SCIA edilizia ai sensi art. 200 LR 65/2014 e smi. Le opere eseguite in assenza di titolo sono risultate:

Sub 500

- In corrispondenza dell'ingresso al piano terra è presente una parete in legno.
- In corrispondenza del vano spogliatoio al piano terra è presente un mobile per cucina, gli elettrodomestici non risultano collegati alla rete acqua, gas e scarichi.
- Controsoffitto (h da terra 2,53 m) con soppalco chiuso su antibagno e su i 2 wc al piano terra.
- Camino in muratura nella saletta al piano terra.
- Nuova porta su parete vano scala piano terra.
- Al piano ammezzato del vano scala è presente un nuovo servizio igienico.
- Nel vano office al piano terra nuova nicchia e nuova parete per realizzazione ripostiglio.

- Il wc attiguo al vano office è stato trasformato in disimpegno e ripostiglio.
- La portafinestra ad arco della cucina al piano terra è stata trasformata in finestra realizzando un parapetto in muratura.
- L'apertura di collegamento tra la cucina e la cucina/tinello al piano terra è stata tamponata.
- La muratura del vano magazzino al piano terra è stata ampliata per metterlo in comunicazione con il disimpegno, lo stesso è stato adibito a salotto.
- In corrispondenza del vano scala di collegamento con il piano primo è stata riaperta una nicchia che si ritiene precedentemente esistente.
- La finestra della centrale termica è stata tamponata.
- Il vano porta di accesso al guardaroba al piano primo è stato tamponato e spostato e nel guardaroba è stata inserita una nicchia.
- È rilevabile la presenza di locali nel sottotetto con altezza minima 1,20 m e massima 3,30 m.
- Il corridoio di collegamento con il disimpegno è stato tamponato.

Sub 501

- E' stata eliminata la muratura di divisione del vano ingresso per formare un unico vano cucina/tinello.
- Le murature del servizio igienico sono state modificate.

Sub 502

- In corrispondenza della cucina è stata realizzata una grossa mensola (1,20*4,78 m) a cui si accede a mezzo di una scaletta in legno.
- E' stato tamponato il vano apertura di collegamento tra il sub 500 e il sub 502.

Il rilievo a campione effettuato durante il sopralluogo ha evidenziato che le misure generali del fabbricato e delle unità immobiliari, con particolare riferimento alle misure interne, sono sostanzialmente conformi (malgrado piccole discordanze che rientrano nelle tolleranze edilizie) a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate ed in modo particolare alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85/2004. Si segnala una difformità nella larghezza rilevata del vano al piano secondo/torre e nel salone al piano terra, misure che non rientrano nelle tolleranze

edilizie; trattasi di difformità grafiche perchè non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate e pertanto risultano sanabili nell'ambito del deposito di Attestazione di Conformità in Sanatoria che si rende comunque necessario per le opere in difformità evidenziate. **La scrivente segnala inoltre che le difformità indicate dal verbale di accertamento del 06/07/2016 non sono state sanate.** La scrivente segnala inoltre che dal sopralluogo sono emerse ulteriori difformità oltre a quelle indicate nel verbale di accertamento della Polizia Municipale di seguito elencate:

Sub 500

- In corrispondenza ingresso piano terra, la parete in legno di cui al punto 1 è stata sostituita con una parete in forati.
- Realizzazione di lucernari nel sottotetto.

Sub 502

- In corrispondenza del vano sopraelevato aperto sulla cucina è stata tamponata una apertura di collegamento con il vano adiacente/guardaroba. In sostanza il guardaroba risulta ora accessibile dal disimpegno fronte wc.

Le difformità elencate potrebbero non essere esaustive, si segnala comunque che trattasi prevalentemente di opere interne e di interventi volti a frazionare l'unità immobiliare sub 500.

Per quanto sopra detto quindi, **le unità immobiliari in oggetto non sono conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85/2004.** Al fine di rettificare le difformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 85/2004 evidenziate, la scrivente consiglia di ripristinare tutte le chiusure e i tamponamenti che hanno dato origine a nuove unità immobiliari (anche perchè la porzione al piano terra del sub 500 in stato di abbandono non è fisicamente collegata al piano primo e pertanto sarebbe necessario realizzare anche collegamento interno con questi locali per creare unità funzionalmente autonoma e con accessi indipendenti), ripristinando appunto le tre unità immobiliari originarie (sub 500 intero, sub 501 e sub 502) e di presentare, per le restanti difformità, una *Attestazione di Conformità in Sanatoria e/o Permesso a Costruire in Sanatoria per le sole opere che non generano frazionamento.*

Sarà necessario verificare con l'Ente l'eventuale possibilità di frazionare il sub 500 tenuto conto degli artt. 74 del Piano Operativo in quanto, alla luce di detti articoli la possibilità di frazionare il sub 500 è difficilmente consentita: *“Nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento appartenga al tipo ricorrente di casa colonica con stalle o altri annessi al piano terra e riconosciuto di pregio, ovvero quelli ai quali il P.O. attribuisce le classi **c1b**, gli interventi di frazionamento non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali”*, fermo restando la condizione e i limiti previsti dal P.O. all'art. 80 secondo cui le unità residenziali devono avere una superficie minima di 80 mq (condizione questa che risulterebbe verificata). I costi, oltre all'onorario professionale stimato in € 3.000,00 oltre iva e previdenza di legge, consistono in diritti di segreteria (€ 150,00), bolli e sanzione (variabile da 1.000,00 a 5.000,00 € con stima costo opere). La scrivente stima pertanto i costi per il ripristino dello stato dei luoghi in termini di numero di unità immobiliari e la regolarizzazione edilizia/urbanistica (per le difformità residue) in via prudenziale in € 20.000,00 anche considerando i ripristini e i collegamenti originari.

Previsioni urbanistiche e vincoli

Relativamente al Piano Operativo approvato, Villa e i terreni circostanti sono ricompresi in *“Territorio rurale - la collina coltivata (R3), Strada, Poneta e Chiocchio (R3.9)”* ai sensi art. 53 NTA del P.O., zona territoriale omogenea E di cui al DM 02/04/1968 n. 1444, UTOE2 - Ferrone e Passo dei Pecorai. Il patrimonio esistente è classificato **C1B** per il quale sono ammessi gli interventi di conservazione e restauro ai sensi art. 23 NTA, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: *“Gli interventi previsti per la classe c1b sono volti a conseguire il riuso e la rifunzionalizzazione degli edifici, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*. In sostanza, trattandosi di edificio in classe

c1b le modifiche di facciata sono ammesse solo in presenza di Piano di Recupero e gli interventi di frazionamento sono previsti nei limiti e nel rispetto degli artt. 74 e 80 del P.O. ovvero *“le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio devono risultare con una SE media non inferiore a 80 mq”* ma soprattutto, secondo quanto prescritto dall’art. 74 del P.O. **“gli interventi di frazionamento non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali”**. Gli interventi sulle pertinenze degli edifici all’interno del territorio rurale e sugli spazi aperti in diretta relazione con gli edifici sono disciplinati dall’art. 76 NTA. I terreni (part. I.le 74 e 82) sono anch’essi ricompresi in “Territorio rurale - la collina coltivata (R3), Strada, Poneta e Chiocchio (R3.9)” zona E, UTOE2 - Ferrone e Passo dei Pecorai e disciplinati dal Titolo VII (artt. 53-80 N.T.A.). La normativa dell’area tra gli elementi specifici di tutela e valorizzazione prevede i “biotopi e geotopi”, relativamente ai quali devono essere tutelate le risorse del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse. In particolare ai sensi dell’art. 57 NTA: *“Nei biotopi e geotopi sono in ogni caso vietati:*

- *la realizzazione di qualsivoglia manufatto, ad eccezione degli annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi e solo nel caso in cui all’interno delle aree individuate come biotopi e geotopi sia già presente il centro aziendale agricolo;...*
- *l’asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale;...*
- *l’introduzione in qualsiasi forma di esemplari di specie vegetali e animali non autoctone o tipiche e tradizionali nel contesto di riferimento. ... Nei geotopi è inoltre vietato l’esercizio dell’ordinaria coltivazione del suolo e del pascolo, nonché delle attività silvicolture...”*

Ai sensi dell’art. 19 NTA sono comunque consentiti le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. quali elementi di arredo da giardino, manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati, barbecue e caminetti, gazebo e pergolati o elementi mobili di ombreggiamento, la cui installazione è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso

comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore. Inoltre si precisa che le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono rispettare le *Disposizioni generali di tutela e valorizzazione* previste dall'art. 56 NTA, In sintesi **trattasi di aree a prevalente funzione agricola** per le quali il Piano Operativo non prevede indici di fabbricabilità. Il tutto come meglio descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Greve in data 04/10/2021 (vedasi **ALL. H**) a cui si rimanda per una lettura approfondita delle destinazioni e dei relativi articoli.

VINCOLI: L'area in esame ricade nel comune di Greve in Chianti in zona soggetta a Vincolo idrogeologico ai sensi RD 3267/1923, per area non boscata e secondo la classificazione sismica vigente, DELIBERAZIONE 26 maggio 2014, n. 421 Zona S3. Per quanto attiene alla pericolosità idraulica, essa, in zona collinare apicale è nulla. Vigè la fascia di rispetto stradale (trattasi di strada comunale). Gli edifici e i terreni in oggetto sono aree tutelate per legge ai sensi D. Lgs 42/2004 art. 142 lettera *h*) Usi civici e s.m.i. (vincolo ambientale).

NOTA: A seguito dell'aggiornamento/revisione della Relazione di CTU (aprile 2023), la scrivente precisa di non aver richiesto un nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, malgrado nuove Varianti Comunali e/o nuovi modelli di redazione del CDU da parte dell'Amministrazione Comunale, nella zona in esame non risultano sostanzialmente modificate le previsioni urbanistiche. Sarà cura del Delegato alla Vendita provvedere eventualmente a richiedere un nuovo CDU al momento della redazione dell'atto di trasferimento.

Quesito n. 10

Valore di mercato

FABBRICATO

criterio per la formulazione di valore economico

Per la valutazione del valore commerciale dei beni oggetto di esecuzione si utilizzerà il metodo *sintetico comparativo (stima a confronto)* che presuppone la conoscenza del prezzo di un certo numero di immobili con caratteristiche ed ubicazione simili a quello in esame. Il principio base è quello dell'ordinarietà, cioè il bene da stimare deve avere caratteristiche ordinarie.

Sotto il profilo operativo, la stima degli immobili è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

- a. L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi
- b. La determinazione del valore unitario di riferimento
- c. La formulazione del giudizio di stima

a. Analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi

Per determinare una stima corretta del valore di mercato bisogna considerare le caratteristiche positive e negative del bene: le caratteristiche positive dell'intero complesso risultano essere la posizione collinare in campagna ma al contempo vicina al piccolo centro del Ferrone (3 minuti di auto) e alle arterie principali di scorrimento quali il raccordo autostradale Firenze-Siena (uscita Impruneta a circa 15 minuti di auto) nonché la tipologia edilizia (villa) e la pregevole cantina con volte a botte in pietra, mentre le caratteristiche negative sono dettate dalla necessità di interventi di manutenzione (specie per le facciate esterne ed il giardino) e di completamento di alcuni lavori (porzione Sig.ra [REDACTED] necessari e/o ripristini descritti, ma soprattutto dalla scarsa richiesta di acquisto di una quota di un immobile in quanto la comproprietà di un bene immobile presuppone, per il pacifico godimento, un giudizio di divisione che comporta oneri, costi e tempi oltremodo rilevanti.

Nel caso in esame in un periodo recente non sono avvenute sufficienti, rilevabili e/o attendibili transizioni (nel segmento di mercato di riferimento), previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, pertanto in via residuale la scrivente ha preso in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price), da utilizzare, ai sensi norma UNI 11612/2015, nella stima del valore di mercato per comparazione, opportunamente rettificati con una percentuale per un presumibile "sconto trattativa" che si assume pari al 15%. Dall'indagine di mercato nella zona sono stati rilevati un numero rappresentativo di immobili con caratteristiche simili a quello in esame i cui i prezzi di vendita variano dai 1.600,00 €xmq ai 3.000,00 €xmq in caso di ville e/o casali che hanno tuttavia caratteristiche simili in termini di ambienti interni. È doveroso segnalare che le casistiche sono

molteplici e che i prezzi sono talvolta difficilmente interpretabili in quanto spesso sia le ville che i casali sono corredati da grandi superfici di terreno agricolo oppure da accessori come piscine, loggiati, depandance, ecc.. È per questo motivo che risulta importante interpretare i dati raccolti alla luce dei valori O.M.I. dell'Agenzia del Territorio che stabiliscono per la residenza un range di prezzo che varia da 2.000,00 €/mq a 2.900,00 €/mq (sup. Lorda) (quotazioni 1° sem. 2022 – Greve in Chianti zona EXTRAURBANA/Resto del territorio, Codice R1, destinazione residenziale, tipologia ville e villini) per normali condizioni di manutenzione. Si fa inoltre riferimento al decreto di trasferimento rep. 599/12 del 18/04/2012 con cui il lotto oggetto della presente perizia è stato trasferito agli attuali proprietari; con tale atto il lotto veniva aggiudicato per il prezzo complessivo di € 772.000,00 per un valore pari a circa 900,00 €/mq (desumendolo dai dati riportati in atto e detraendo prezzo terreni). Tale decreto viene comunque preso a riferimento in quanto, pur trattandosi degli stessi beni e pur essendo l'atto risalente al 2012 (quindi non recente) va però detto che, come si evince dalla banca dati OMI confrontando i valori €/mq del 2012 e quelli del 2022 nonchè dai dati Istat, il mercato immobiliare, in forte crisi, non ha subito incrementi e che addirittura i prezzi delle ville risultano in calo dal 2012 al 2021 di circa il 21% (valori OMI 1° sem. 2012, ville e villini, 2.550/3.800 €/mq) con un ulteriore decremento per la tipologia in esame dal 2021 al 2022. Pertanto la scrivente in via prudenziale ritiene di calmierare i valori €/mq reperiti, con l'unico atto di trasferimento trovato di immobili della zona (per quanto attinente al fabbricato oggetto di perizia e risalente appunto al 2012) ritenendo improbabile una vendita secondo i valori di mercato rilevati all'attualità con le modalità descritte (ottobre 2021).

b. La determinazione del valore unitario di riferimento

Il valore unitario medio di riferimento dei beni in oggetto, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto basato sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati, risulta pari a:

Operatori intermediazione immobiliare del territorio (Tecnocasa e Immobiliare.it)

$(1.600,00+1.900,00+2.000,00+3.000,00+2.800,00) / 5 = 2.260,00 \text{ €/mq} - 15\%$

→ 1.921,00 €/mq → **1.900,00 €/mq**

OMI

2.000,00 €/mq (valore minimo tenuto conto del precedente decreto)

Borsino Immobiliare

1.576,68 €/mq (ville e villini o porzioni di ville, valore minimo tenuto conto del precedente decreto)

Decreto trasferimento dello stesso lotto alla data del 18/04/2012 *

900,00 €/mq

***nota:** detto atto è stato valutato in quanto, pur essendo dello stesso immobile e ormai risalente a 9 anni fa, ad oggi il mercato immobiliare, in forte crisi, non ha subito incrementi anzi, risulta in calo.

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, stante le caratteristiche dell'unità immobiliare, si può prendere a riferimento un valore medio arrotondato di **1.600,00 €/mq**.

Immobili di riferimento sul mercato immobiliare / Comparabili

Comparabile	Superficie	Prezzo €	Prezzo €/mq
Ville			
	1.655,00	€ 2.700.000,00 (con terreno di 30 ettari tra oliveto vigneti e bosco con piscina e depandance proposto in vendita a € 3.500.000,00)	€ 1.600,00

<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>750,00</p>	<p>1.400.000,00 (con terreno di 3,5 ettari in parte a giardino in parte agricolo e piscina proposto in vendita a € 1.450.000,00)</p>	<p>1.900,00</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
<p>Casali / case padronali (con caratteristiche interne similari)</p>			
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>1.000,00</p>	<p>€ 2.000.000,00 (con terreno di 20 ettari a prato e a bosco con piscina e fienile proposto in vendita a € 2.150.000,00)</p>	<p>€ 2.000,00</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>378,00</p>	<p>1.150.000,00 (con terreno di 8 ettari in parte a oliveta e piscina proposto in vendita a € 1.350.000,00)</p>	<p>3.000,00</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>650,00</p>	<p>1.850.000,00 (con 6 ettari terreno a bosco e oliveto proposto in vendita a 1.950.000,00)</p>	<p>2.800,00</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

Coefficienti Parametrici di Valore

I parametri costitutivi effettivamente considerati nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in termini di trasposto ed adeguamento del valore medio-statistico identificato e relativo a simili condizioni medio-statistiche di riferimento, sono quelli relativi alla zona, alle condizioni strutturali esterne, all'età, alla esposizione / posizione ed alla regolarità tecnico-amministrativa, assunti dalla sottoscritta come in appresso:

- in termini invarianti, nella componente relativa all'ubicazione, assumendo un coefficiente **Kpos= 1,00**, tenuto conto che l'immobile si trova in zona di campagna in posizione collinare ma al contempo è vicino al centro del paese fattori tuttavia già insiti nel valore di mercato €/mq.

- in termini decrementali, nella componente relativa alle strutture, assumendo un coefficiente **Kstr= 0,99**, tenuto conto della presenza di alcune lesioni apparentemente di non grave entità ma necessarie di valutazione e/o ripristino;

- in termini decrementali, nella componente relativa allo stato di manutenzione, assumendo un coefficiente **Kman= 0,97**, tenuto conto dello stato di manutenzione della facciate e degli esterni, della necessità di ripristinare le opere di divisione all'interno del sub 500 (oppure di ridistribuire il sub 500), di completare il magazzino piano primo con accesso da scala esterna, di completare gli allacci e soprattutto di completare e/o ripristinare l'impianto di riscaldamento allacciandolo a gpl oppure a stufa a pellets;

- in termini decrementali, nella consistenza edilizia, assumendo un coefficiente **Kcons= 0,95**, tenuto conto che la superficie utile del fabbricato è molto ampia e che incontra le richieste di mercato con tempi di realizzo molto diluiti.

- in termini decrementali, nel rapporto tra superficie utile e superficie non residenziale, assumendo un coefficiente **Ksnr= 0,97**, tenuto conto che la superficie utile del fabbricato è molto ampia e che la superficie non residenziale è altrettanto ampia (SU = 562,00 mq ed Snr = 641,00 mq) portando ad un forte incremento del valore di mercato dell'immobile per quanto ragguagliata nel calcolo finale.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$\begin{aligned} \mathbf{K_{tot}} &= K_{pos} \times K_{str} \times K_{man} \times K_{cons} \times K_{snr} = \\ &1,00 \times 0,99 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,97 = 0,885 \end{aligned}$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto (residenza), prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, pari a:

$$\text{€/mq } 1.600,00 \times 0,885 = \text{€/mq } \mathbf{1.416,00} \rightarrow \text{€/mq } \mathbf{1.400,00}$$

viene quindi applicato alla SUL indicata al punto c.

c. La formulazione del giudizio di stima

La superficie che viene presa in considerazione nelle correnti contrattazioni immobiliari è quella *commerciale* (cioè la superficie comprensiva di muri interni ed esterni + 1/2 dei muri a confine + superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente correttivo), e in questo caso specifico:

Vedasi tabella riportata al paragrafo 4. Alle superfici utili dei vani indicati in tabella si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10% per il calcolo delle mura perimetrali, da cui risulta:

Sub 500

- SU = 520,00 mq
- Snr ragg. = 287,00 mq

Sub 501

- SU = 58,00 mq
- Snr ragg. = 6,00 mq

Sub 502

- SU = 63,00 mq
- Snr ragg. = 2,50 mq

Totale superficie commerciale arrotondata = 936,50 mq x 10% = 1.030,00 mq

Parco (annesso a sub 500)

→ parco sup. ragg. = 63,00 mq

Da cui risulta sup. commerciale arrotondata = 1.100,00 mq circa

In riferimento ai valori OMI e ai valori ricavati dall'indagine di mercato, in considerazione delle osservazioni fatte, si ottiene un probabile valore di mercato di:

$$1.100,00 \text{ mq} \times 1.400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.540.000,00^*$$

probabile valore di mercato u.i. libera

***nota:** come già detto il valore di mercato è stato desunto dalle quotazioni immobiliari del 2021 (rivisto nel 2023) e dagli immobili proposti in vendita dagli operatori immobiliari. La scrivente ha ritenuto tuttavia che, visto il prezzo di aggiudicazione alla data del 2012, rilevato che i prezzi delle ville risultano in calo dal 2012 al 2021 di circa il 21% (vedasi OMI e dati ISTAT) e che il mercato immobiliare, in forte crisi, non ha subito incremento, di prendere in considerazione nella valutazione il prezzo di aggiudicazione indicato nel decreto di trasferimento rep. 599/12 del 18/04/2012 pari a € 772.000,00, in quanto la scrivente ritiene improbabile (visto appunto il precedente trasferimento) una vendita secondo i valori di mercato reperiti con le modalità descritti all'attualità, attendendo tempi di realizzo piuttosto lunghi.

TERRENI**a. Caratteristiche tecniche e parametri di stima****Criterio per la formulazione di valore economico**

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativa o non abitativa, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una simile informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Quanto sopra ha una incontrovertibile giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre, basta analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale. A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità

di attrarre capitali esterni. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Nel caso specifico tuttavia, giova sottolineare che i terreni agricoli completano la proprietà del complesso immobiliare e che in tale ottica costituiscono un valore aggiunto.

Tuttavia, nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura. Tali Valori sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

I valori agricoli medi dei terreni sono quindi degli standards di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili. Per ciascun tipo di coltura e per ciascuna regione agraria la Commissione Provinciale Espropri ne determina il valore medio annualmente. Per cercare un valore nella tabella bisogna sapere a quale regione agraria appartiene il Comune in cui si trova il terreno.

Per la valutazione del valore commerciale dei terreni oggetto di esecuzione si utilizzeranno i valori agricoli medi pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Firenze per il calcolo dell'indennità definitiva e provvisoria di espropriazione (anno rif. 2018 – anno di applicazione 2019).

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

b. Consistenza per qualità

La scrivente in seguito al sopralluogo effettuato, ha constatato lo stato dei luoghi dei terreni cui al punto precedente della presente perizia e li ha identificati. Successivamente ha effettuato le rilevazioni quantitative e qualitative.

Relativamente alla qualità delle superfici, questa è stata verificata con rilievo in loco e poi comparate con le orto-foto. La qualità catastale non coincide con l'esatto stato dei luoghi in quanto non sono presenti vigneti e sono presenti sulla particella 74 olivi esclusivamente sulla porzione lato sx (per chi guarda dalla strada comunale), mentre la porzione a dx della villa risulta incolta con erba spontanea. Anche l'oliveta risulta in condizioni non perfette (produzione dubbia o ridotta) con erbacce su tutta la superficie.

c. Valore di mercato

Come già detto, la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Alla luce dei risultati ottenuti nelle indagini svolte, in un mercato immobiliare in regime di libera contrattazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, dell'ubicazione, della consistenza, della giacitura collinare e della qualità di coltura dei terreni, si è ritenuto congruo assumere valori unitari, per caratteristiche qualitativamente omogenee. Tutto ciò premesso partendo dai valori indicati dai VAM si sono determinati i valori di mercato delle singole colture applicando dei coefficienti di decremento sulla base delle caratteristiche tecniche con il seguente algoritmo $V_m = V_c * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$.

dove V_c = valore ordinariamente rilevato per una specifica coltura, nell'ambito territoriale oggetto di valutazione. K_x = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità che include:

- 1) Accesso alla coltivazione: capacità di accedere al singolo appezzamento sia per le operazioni colturali che per la raccolta delle produzioni compresa la manutenzione della rete viaria poderal
- 2) Esposizione: le colture arboree e le relative produzioni sono fortemente influenzate dalla collocazione ed esposizione geografica

- 3) Densità piante: numero di piante presenti al netto delle fallanze
- 4) Caratteristiche produttive: vigoria, fertilità, destinazione e capacità produttiva
- 5) Completamento della proprietà immobiliare e potenzialità: i terreni agricoli nel caso specifico completano e arricchiscono la proprietà immobiliare

STIMA TERRENI

Particella catastale	Qualità Coltura catastale	Qualità Coltura rilevata	Superficie mq	Valore €/mq	Sub Totale €
74	Uliveto	Uliveto (50%)	5.075,00	2,542	12.900,65
		Pascolo cesp. (50%)	5.075,00	0,185	938,87
82	Vigneto	Pascolo cesp.	30,00	0,185	5,55
TOTALE			10.180,00		13.845,07
TOTALE arrotondato					€ 15.000,00

Nel caso specifico, visto la facilità di accesso e l'ottima esposizione dei terreni, nonché le potenzialità dei medesimi in rapporto all'edificio per il quale costituiscono anche un ovvio completamento, la scrivente ritiene di applicare un coefficiente correttivo incrementale pari a + 10% (ritenendo meno influenti, visto anche l'esiguo valore di mercato degli stessi terreni, i fattori relativi alla produttività attuale) al valore di mercato indicato che, con i dovuti arrotondamenti risulta pari a **€ 20.000,00**.

Da cui risulta **20.000,00 €**
 probabile valore di mercato terreni liberi

Formulazione giudizio di stima complessivo LOTTO UNICO

FABBRICATI E TERRENI – RIEPILOGO STIMA

Come detto, i beni consistono in terreni e fabbricati. Data la natura del bene in oggetto non è stato necessario ripartire il bene in più lotti in quanto facenti parte di un più ampio complesso immobiliare suddiviso in tre unità abitative. Pertanto il probabile valore di mercato dei beni descritti risulta dalla sommatoria:

1.540.000,00 € + 20.000,00 € = **1.560.000,00 €**
 probabile valore di mercato beni liberi

Aggiustamenti del giudizio di stima**Detrazioni per regolarizzazione edilizia e catastale e debiti condominiali**

Come indicato ai paragrafi 1 e 9 i costi di regolarizzazione edilizia e catastale (ivi compresi i ripristini) ammontano a € 24.000,00. Nel caso in esame, vista l'entità dei debiti condominiali, la scrivente ritiene opportuno detrarre anche i debiti condominiali pari a € 102.742,28. Da cui risulta:

$$1.560.000,00 - 25.000,00 - 102.742,28 = € 1.432.257,72 \rightarrow \mathbf{€ 1.430.000,00}$$

Da cui risulta:

€ 1.430.000,00

probabile valore di mercato intera proprietà libera

Detrazioni per immobile occupato (porzione)

Qualora, su determinazione del G.E. o del Delegato alla vendita, si ritenesse l'unità sub 500 – porzione B – occupata si dovrà detrarre un ulteriore 20% sulla porzione di interesse per immobile occupato sul solo sub 500, causa la non disponibilità del possesso del bene, analogamente per quanto riguarda il sub 502 (vedasi Quesito n. 5). Da cui risulta:

Valore mercato sub 502 occupato (comproprietaria Sig.ra [redacted])

$$\text{mq } 72,05 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = € 100.000,00 * 20\% = \mathbf{€ 20.000,00}$$

La quota da detrarre al valore di mercato se il sub 502 si ritiene occupato (vedasi Quesito n. 5, rif. 1° pignoramento) è pari a **€ 20.000,00**.

Valore mercato porzione B sub 500 occupata (Sig.ra [redacted])

$$\text{mq } 160,00 \times 1.400,00 \text{ €/mq} = € 224.000,00 * 20\% = 44.800,00 \rightarrow \mathbf{€ 45.000,00}$$

La quota da detrarre al valore di mercato se la porzione B del sub 500 occupata dalla Sig.ra [redacted] si ritiene occupata (vedasi Quesito n. 5, rif. 2° pignoramento) è pari a **€ 45.000,00**.

NOTA: La scrivente stima il valore di mercato complessivo e rimanda al Delegato alla Vendita gli opportuni approfondimenti sullo stato occupazionale (come meglio indicato al Quesito n. 5).

Da cui risulta:

1.430.000,00 €

probabile valore di mercato intera proprietà ilibera

(eventuali detrazioni indicate per stato occupazionale da applicare in base a determinazioni del G.E. o interpretazione del Delegato alla Vendita)

superficie del terreno di circa 30 mq e lo scarso valore ad esso attribuito (vedasi tabella calcolo valore di mercato dei terreni).

Quesito n. 11

Indicare il prezzo base d'asta

Il prezzo *a base d'asta* verrà determinato considerando che per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento maggiori rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta; d'altra parte, con la nuova procedura delle esecuzioni, il bene potrà essere visitato prima della vendita all'asta. Si ritiene opportuno quindi proporre quale prezzo a base d'asta più conveniente, per l'esito positivo della medesima, i seguenti importi ridotti di circa il 15%:

€ 1.430.000,00 - 15% = 1.215.500,00 € → 1.215.000,00 €

Prezzo a base d'asta intera proprietà libera

(eventuali detrazioni indicate per stato occupazionale da applicare in base a determinazioni del G.E. o interpretazione del Delegato alla Vendita)

Il **prezzo a base d'asta** della del **LOTTO UNICO** composto da una villa divisa in 3 unità immobiliari e da 2 appezzamenti di terreno agricolo riuniti in un solo corpo in Esecuzione Immobiliare r.g. n. 165/2020

Pagina 55 di 59

Greve in Chianti, liberi (con eventuali porzioni occupate sulla base del 1° o 2° pignoramento), risulta pari a € **1.215.000,00** (Euro unmilione duecentoquindicimila/00).

Quesito n. 12

Precisare se i beni possano risultare non appetibili sul mercato

Il complesso immobiliare ubicato in campagna e circondato da terreni risulta potenzialmente appetibile sul mercato immobiliare della zona.

- Specificare se il compendio pignorato può essere divisibile in natura

Villa è costituita da 3 unità immobiliari, sub 500, sub 501 e sub 502. Il sub 501 ed il sub 502 sono difficilmente divisibili anche perchè hanno caratteristiche e una superficie non idonee a produrre una distribuzione degli ambienti funzionale. Il sub 500, data la consistenza e la conformazione, potrebbe essere diviso in 3 unità immobiliari con accessi distinti e dotate di autonomia funzionale, del resto già allo stato attuale è suddiviso in 3 porzioni (vedasi *Allegato C _ Planimetrie tratte da sanatoria 2004 con indicazione divisioni.pdf*); in tal caso le uniche opere necessarie sarebbero la realizzazione del collegamento interno tra il piano terra ed il piano primo della porzione assegnata per accordi tra le parti alla Sig.ra [REDACTED] e alcune divisioni interne che ad oggi vedono delle porte chiuse (da sostituire con murature quindi) oltre che il completamento degli impianti e degli allacci all'interno della suddetta porzione e la realizzazione di cucina. Tenendo però in debito conto delle limitazioni dello strumento urbanistico già indicate al parag. 9 (*gli interventi di frazionamento non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali*) si può prevedere una suddivisione del sub 500 in due porzioni (ipotesi fattibile) oppure **in tre porzioni con una diversa distribuzione degli ambienti rispetto a quella attuale** (ad esempio la porzione A rossa della Sig.ra [REDACTED] potrebbe svilupparsi tutta al piano terra includendo gli ambienti gialli allo stesso piano oggi affidati a Sig.ra [REDACTED] mentre la porzione gialla potrebbe svilupparsi interamente al piano primo con accesso da veranda a comune e comprendere anche i locali al piano primo e secondo oggi assegnati a porzione A

rossa, rimarrebbe inviariata la porzione B verde); in tal caso si dovrebbero attuare le opere finalizzate alla realizzazione della diversa distribuzione e ripartizione indicata prevedendo modeste opere murarie ma realizzando opere di collegamento impianti ed allacci.

La scrivente precisa che la divisione attuale equivale alla seguente ripartizione di massima:

porzione Sig.r [REDACTED] circa 45%

porzione assegnata a Sig.r [REDACTED] → circa 25%

porzione Sig.r [REDACTED] circa 30%

Ne deriva che, nell'ipotesi di mantenere l'attuale suddivisione del sub 500 (al fine di contenere le spese di lavori di redistribuzione interna), sarebbe opportuno procedere a compravendite e cessioni/acquisizioni di quote tra le parti e tra i comproprietari anche cedendo/acquisendo eventuali quote delle restanti unità immobiliari.

Anche il parco/giardino annesso al sub 500 potrebbe essere frazionato in tre porzioni creando una zona a comune tra porzione [REDACTED] e porzione assegnata a Sig.ra [REDACTED] con accesso esistente a destra per chi guarda la facciata. Analogamente il terreno di cui alla part.lla 74 otrebbe essere suddiviso a seguito di frazionamento catastale.

Quesito n. 10 bis

Regime impositivo della vendita

La vendita del bene immobile oggetto della presente perizia è soggetta all'imposta di registro, in quanto acquistati come beni personali e non in regime d'impresa, salvo diversi approfondimenti del G.E. e del Delegato alla Vendita.

Quesito n. 13

Riepilogo

Riassumendo, il valore stimato a marzo 2023 per la vendita giudiziale dei beni oggetto di esecuzione, di proprietà Sig.ra [REDACTED] Sig.ra [REDACTED]

██████████ Sig.r ██████████ con eccezione del terreno part.lla 82 di cui risulta comproprietario per la quota di 20/100 il Sig. ██████████, come descritto risulta pari a:

Piena proprietà (terreno part. 82 solo quota di 8/10) di complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni posto nel Comune di Greve in Chianti, zona Ferrone, località Poneta 85/84. Il fabbricato è una villa padronale denominata "Villa ██████████" con annessi vari locali accessori, circondata da un parco esclusivo e dai terreni agricoli oggetto di pignoramento. Villa ██████████ è costituita da tre unità immobiliari ad uso residenziale, distribuite su due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) oltre a torre centrale che ha un vano al piano secondo, piano sottotetto e piano interrato per una superficie complessiva di circa 937 mq (tra Su e Snr) e circondata da un parco giardino della superficie di circa 1.935,00 mq, mentre i terreni agricoli circostanti hanno una superficie di circa 10.180,00 mq. Detti beni sono giuridicamente liberi

██████████ (pignoramento ma in data anteriore al 2° pignoramento), prezzo base d'asta dei beni liberi valutato in **€ 1.215.000,00** (Euro unmilione duecentoquindicimila/00). Si precisa che, qualora si ritenesse le unità immobiliari occupate (vedasi Quesito n. 5) la quota da detrarre al valore di mercato indicato è pari a € 20.000,00 (ipotesi immobile sub 502 occupato rif. 1° pignoramento) oppure pari a € 45.000,00 qualora di ritenga occupata **la porzione B del sub 500 in cui risiede la Sig.ra ██████████** (ipotesi immobile sub 500, porzione B, occupata, rif. 2° pignoramento con Decreto di Assegnazione casa familiare già trascritto).

Firenze, 18 aprile 2023

Il C.T.U. Arch. Sonia Piazzini

Allegati:

Allegato A) Tabella Riassuntiva_RIUNITA_REV 2023

Allegato B) Planimetrie e documentazione catastale

Allegato C) Planimetrie tratte da sanatoria 2004 con indicazione divisioni

Allegato D) Documentazione fotografica (del 05/10/2021)

Allegato E) Atti di provenienza

Allegato F) Decreto assegnazione casa coniugale

Allegato G) Visure alla Conservatoria RR.II. di Firenze_RIUNITA_REV 2023

Allegato H) Certificato Destinazione Urbanistica

Allegato I) Comunicazione alle parti e raccomandate

Allegato L) Certificati Residenza_RIUNITA_REV 2023