

TRIBUNALE di FIRENZE

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

Procedimento 179/2022 RG

Promosso da

contro

CTU Ing. Andrea LOMBARDI

Premessa

Il sottoscritto ingegnere Andrea LOMBARDI con studio in Firenze via G Modena 6 cap. 50121 LIBERO PROFESSIONISTA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n.603/A, all'udienza del 14 Ottobre 2022 è stato nominato dalla SVI "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare a margine conferendo allo stesso il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

A) *Il Giudice ordina all'Esperto*

I - di esaminare i documenti depositati ex art 567, Il co., c.p.c (estratto del catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed ei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni al debitore

II - di effettuare previo coordinamento con il custode nominato (Isveg srl) comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, e dell'avvenuta nomina di un custode a mezzo raccomandata AR al debitore all'indirizzo risultante dagli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio operazioni con invito di consentire la visita dell'immobile

III - di accedere all'immobile - secondo le modalità esplicitate nel verbale di giuramento - unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data con le seguenti regole di base: avvisare con raccomandata AR il debitore della data e ora del sopralluogo

IV - di rispondere al seguente quesito

provveda a:

1. **Identificare** i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;
2. **Riportare** gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)

3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

4. Fornire una sommaria **descrizione** dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

5. Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di **possesso** dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale 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 cc anche a seguito di confronto con il custode. Se occupato dal debitore indicare se egli 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:

- domande giudiziali sequestri ed altre trascrizioni
- debiti per spese condominiali ex art 63 comma 2 disp.att.cc.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti edificabili o diritti di prelazione
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e dell'eventuale trascrizione
- altri pesi o limitazioni d'uso

7. Verificare l'esistenza di **formalità** vincoli ed oneri anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà, indicare la presenza 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 della 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** dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza o del permesso di costruire o della sanatoria ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1/9/1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove constati l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 dpr 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 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 46Vco.dpr 380/01 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

10. indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa 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 cpc della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per mq e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali ecc,

11. indicare il **prezzo a 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 cc 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 specificando le ragioni;**

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

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

9bis. indicare il **regime impositivo** della vendita ove di facile individuazione (con aliquota se si tratta di IVA) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione

13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti riportando lo stato dell'immobile (libero/occupato)
14. L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione in fogli staccati dall'elaborato:
- una **tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato indicandovi il valore libero occupato e quello a base d'asta**,
 - fotografie esterne ed interne nonché la relativa planimetria
 - gli avvisi di ricevimento delle raccomandate (inizio operazioni)
15. di effettuare almeno 30 giorni prima dell'udienza il deposito per via telematica di: 1) copia integrale e 2) copia epurata dei dati sensibili completa di foto planimetrie e documenti; di depositare in cancelleria, dopo il deposito telematico, copia integrale cartacea e una copia epurata; di inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa dell'elaborato a mezzo raccomandata AR depositando attestazione di invio
16. presentare se necessario tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 cpc.

LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previa comunicazione dell'incarico al creditore precedente in data 20/10/2022 le operazioni peritali sono di fatto iniziate il 20/10/2022 ed hanno avuto i seguenti riscontri

In data 14 Ottobre 2022 nomina CTU

In data 18 Ottobre 2022 accettazione dell'incarico

in data 20 Ottobre 2022 invio raccomandata A/R al creditore precedente al debitore; comunicazione al curatore IV G (Allegato 1)

In data 03 Novembre 2022 presso Agenzia del Territorio per acquisire estratti di mappa, Elaborato planimetrico F.167 p.la 10 quanto al fabbricato e p.lle 9, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 98, 99, 101 quanto ai terreni circostanti (Allegato 2)

In data 21 Novembre 2022 sopralluogo con curatore IVG redigendo dello stesso apposito verbale e raccogliendo documentazione fotografica (Allegato 3)

In data 6 Febbraio 2023 richiesta proroga 30 gg al termine di deposito ctu del 28/2/2023

In data 06/02/2023 richiesta CDU al Comune di Firenzuola

In data 17/03/2023 acquisizione visura Ipotecaria aggiornata

In data 20/03/2023 acquisizione copia permessi urbanistici

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

Punto I –Esame dei documenti depositati

I documenti depositati sono stati acquisiti con accesso al PdA telematico del Tribunale di Firenze Esecuzioni Immobiliari. Il CTU ha riscontrato che in data 14/06/2022 - RG/RP 26286/18925 - è stato trascritto a favore di [REDACTED] verbale di pignoramento del 25/05/2022 notificato nelle mani del liquidatore [REDACTED] relativo ai beni in Firenzuola fraz. Bruscoli loc Campo all'Orzino descritti in catasto fabbricati in parte fabbricati e in parte terreni dello stesso comune ed elencati

in Atto di pignoramento e nella certificazione notarile come di seguito: in **Foglio 167** p.la 10 sub 1, 2, 3, 4 quanto a un fabbricato in corso di costruzione articolato in quattro appartamenti categoria F4 in corso di definizione in ordine a costituzione 5104.1/2002; in **F 167** p.lle 9, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 99, 101 (Allegato 2)

In data 16/06/2022 è stata depositata "Istanza di vendita" dall'Avvocato [REDACTED] sui beni pignorati, come sopra elencati.

In data 05/07/2022 è stata depositata certificazione sostitutiva notarile dei certificati storico ipotecari ventennali (art 567 cpc e art 1 L 302/98) per il ventennio alla data del 20/06/2022.

Punto II – *Comunicazione scritta dell'incarico al debitore e al creditore procedente e della data inizio operazioni*

Comunicazione effettuata con raccomandate A/R in data 20/10/2022 a [REDACTED] e Is.Ve.G E; per posta ordinaria all'Avvocato [REDACTED] per comunicazione incarico e fissazione data sopralluogo per il 21 Novembre 2022 (Allegato.1)

Punto III – *Accessibilità all'immobile pignorato*

Come comunicato con Racc. AR del 20/10/2022, il giorno 21/11/2022 (data fissata per il sopralluogo) alle ore 11 .00, alla presenza di delegato Is.Ve.G. è stato effettuato il sopralluogo (Allegato 3) rilevando la presenza di un fabbricato in costruzione in una radura all'interno di un area boscata raggiungibile da una poderale innestata sulla SP 59 che da Bruscoli porta al Passo della Futa (Allegato 4). La successiva verifica presso gli uffici comunali ha evidenziato che trattasi della ricostruzione fedele di un fabbricato colonico 800' preesistente e diruto.. Le risultanze del sopralluogo sono contenute nella presente relazione.

Punto IV - *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato*

1. Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento;

Identificazione I beni oggetto del pignoramento sono ubicati in territorio aperto del Comune di Firenzuola frazione Bruscoli loc Poggio all'Orzino, collocati in area boscata e consistenti in:

- fabbricato in corso di costruzione di due piani fuori terra di forma quadrata articolato in quattro unità abitative e per il quale può definirsi il completamento della parte puramente strutturale come stato di fatto all'attualità
- terreni circostanti il fabbricato in parte aree scoperte e in parte aree boscate (Allegato 4)

Catasto

I beni figurano in conto a [REDACTED]

I beni oggetto di pignoramento sono descritti come di seguito:

Catasto terreni e urbano - Comune Firenzuola quanto al fabbricato

F.167 p.la10 sub 1 piano T-1 categoria F/4

F.167 p.la10 sub 2 piano T-1 categoria F/4

F.167 p.lla10 sub 3 piano T-1 categoria F/4

F.167 p.lla10 sub 4 piano T-1 categoria F/4

Catasto terreni –Comune Firenzuola quanto ai terreni

F.167 p.lla 9 Pascolo classe 1 Superficie are 47 ca 85 – RD € 1.98 RA € 0.74

F.167 p.lla 50 Seminativo classe 1 Superficie are 09 ca 30 - RD € 3.60 RA € 3.60

F.167 p.lla 52 Pascolo classe 2 Superficie are 21 ca 90 - RD € 0.37 RA € 0.23

F.167 p.lla 88 Bosco ceduo classe 4 Superficie are 21 ca 55 RD € 0.33 RA € 0.33

F.167 p.lla 93 Bosco ceduo classe 5 Superficie ha 1 are 79 ca 20 - RD € 1.85 RA € 2.78

F.167 p.lla 94 Bosco ceduo classe 4 Superficie are 42 ca 00 RD € 1.43 RA € 1.43

F.167 p.lla 98 Seminativo classe 3 Superficie ha 1 are 06 ca 05 - RD € 21.91 RA € 30.12

F.167 p.lla 99 Seminativo classe 3 Superficie are 27 ca 80 - RD € 5.74 RA € 7.90

F.167 p.lla 101 Seminativo classe 4 Superficie are 17 ca 60 - RD € 1.73 RA € 2.27

Totale ha 4.73.35 di cui ha 2.42.75 bosco

Corrispondenza sussiste tra i dati catastali in atti di conservazione e quelli indicati nel pignoramento.

2. Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene o quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...)

L'atto di pignoramento immobiliare, su richiesta del [REDACTED] – notificato in data 25/05/2022 nelle mani del liquidatore [REDACTED] è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze – Servizio Pubblicità Immobiliare con nota RG/RP 26286/18925 del 14/06/2022

Come sopra indicato il pignoramento si riferisce alla intera proprietà delle particelle sopradescritte in conto a [REDACTED] proprietà per 1/1 .

3. Indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Per quanto attiene ai beni oggetto di pignoramento essi sono pervenuti a [REDACTED] in forza di atto pubblico in Firenze per notaio [REDACTED] del 23/05/2008 rep.272839 fascicolo 15203 (Allegato 5) trascritto da [REDACTED] il 05/06/2008 n. 14978 quanto a porzione del fabbricato (p.lla 10 sub 1 e 3); in forza di atto pubblico in Firenze per notaio [REDACTED] del 23/05/2008 rep.272839 fascicolo 15203 trascritto da [REDACTED] il 05/06/2008 n. 14977 quanto a porzione del fabbricato (p.lla 10 sub 2 e 4) e ai terreni (Allegato 5).

4. Fornire una sommaria descrizione dei beni, della zona in cui si trovano indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

DESCRIZIONE I beni oggetto del pignoramento sono un insieme di terreni in parte seminativi e in parte boscati che circondano un fabbricato in costruzione (Allegato 4), rimasto abbandonato allo stato definibile grezzo ovvero ultimato nella sola parte strutturale. Il fabbricato di forma

quadrata (16*16 mt circa) è articolato su due piani fuori terra e strutturato in modo da dividerlo in quattro unità immobiliari come risulta anche dall'elaborato planimetrico che lo rappresenta nello stato catastale F4 (Allegato 2). I terreni circondano il fabbricato e in parte ne costituiranno resede, come risulta dai progetti reperiti in Comune.

Al fabbricato e ai terreni circostanti si accede da una viabilità che si dirama dall'innesto di via Ca Sandretti con la SP59 in direzione Passo della Futa.

La particolarità della costruzione - struttura recente in area boscata - richiede la seguente descrizione desunta dalla consultazione degli atti depositati in comune di Firenzuola

Il fabbricato, attualmente in costruzione, origina dalla presenza di un fabbricato colonico ottocentesco - probabilmente fattoria - all'epoca dell'intervento iniziale anno 2000 (concessione 288/2000) in avanzato stato di degrado e in buona parte diruto (Allegato 6). Il progetto originario prevedeva il recupero dell'esistente come Ristrutturazione D1 e deruralizzazione per quattro unità abitative. Successivamente a causa dell'avanzato stato di degrado con Permesso 62/2007 in variante del 288/2000 venne recepita la demolizione e fedele ricostruzione (Allegato 7). Dopo l'ultima proroga - Permesso 18/2011 - i lavori si sono interrotti

CONTESTO La zona nella quale si collocano il fabbricato e i terreni, si trova lungo la SP59 da Bruscoli verso Passo della Futa e relativamente prossima al casello di Pian del Voglio della A1. La zona è urbanisticamente definita territorio aperto ovvero area agricola. Il tratto di circa 200 mt della viabilità di accesso è alquanto precario e l'insieme risulta isolato dal contesto urbanizzato.

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO In Regolamento Urbanistico l'area ove è ubicato il complesso è definita (cfr.CDU prot VI/3/1926 del 09/02/2023) ZONA TERRITORIO APERTO e in Piano Strutturale ZONA TERRITORIO RURALE. I Permessi rilasciati - dal 288/2000 al 18/2011 - prevedevano Ristrutturazione con deruralizzazione divisione in 4 unità abitative.

5. Riferire sullo stato di possesso dell'immobile con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento e in particolare se gli stessi siano registrati.....

I beni oggetto di pignoramento sono liberi e si potrebbe dire anche abbandonati e privi di qualunque forma di custodia; infatti un locale a piano terra è utilizzato come deposito di vecchi pneumatici come risulta dal verbale di sopralluogo (Allegato 3)

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:.....

Per quanto è stato possibile accertare anche in relazione allo stato dei beni non si sono rilevate formalità o vincoli a meno degli Oneri di Urbanizzazione, per la quota ascrivibile al non eseguito, per il rinnovo degli atti amministrativi scaduti: Permesso di costruire e Autorizzazione paesaggistica, per il completamento dell'intervento. Importo prevedibile € 25.000,00

7. Verificare l'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura

La certificazione ipotecaria depositata in atti copre il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento con tutte le formalità iscritte sui beni oggetto di pignoramento: F 167 p.lle 9, 10, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 99, 101 riportate nella Certificazione notarile del 21/6/2022 e dalla personale ispezione T34091 del 18/03/2023 sotto riportata non risultano ULTERIORI formalità trascritte sui beni oggetto di pignoramento (Allegato 8).

8. indicare l'importo annuo delle spese fisse 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 ai beni pignorati

Lo stato dei beni oggetto di pignoramento esclude la presenza di qualunque importo di spese non pagate

9. verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Firenzuola è stato possibile rilevare che il fabbricato è stato interessato dai seguenti atti amministrativi:

- Concessione 19/2003 pratica 288/2000 Presentata da [REDACTED] per Ristrutturazione e deruralizzazione
- Permesso di costruire 25/2006 variante a 288/2000 per cambio intestazione [REDACTED] e proroga
- Permesso di Costruire 62/2007 variante alla 19/2003 Ricostruzione fedele e deruralizzazione
- Permesso di Costruire 28/2008 variante intestazione a [REDACTED].
- Permesso di Costruire 18/2011 proroga scadenza al 19/09/2012

La regolarità urbanistica dei beni oggetto di pignoramento e la loro corretta rappresentazione catastale nello stato in cui si trovano all'attualità risulta verificata

10. indicare il valore di mercato sia libero che occupato con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali è fatto riferimento

I beni oggetto della procedura esecutiva, così come descritti al Capo 4 della presente relazione, sono sommariamente riassunti come segue:

- Fabbricato in costruzione - completato al grezzo strutturale - in muratura ordinaria, solai in legno massetto strutturale, copertura con struttura in legno; articolato su due piani con due

appartamenti per piano della superficie lorda complessiva di mq 500 e una volumetria di mc 1.545 di complessivi vani 14 oltre spazi cottura servizi e ripostigli.

- Area destinata a resede comune di circa mq 1000 (Allegato 2)
- Aree agricole contigue ha 4.70.00 circa per metà Incolto e metà Bosco ceduo

Mercato locale e il procedimento estimativo

La particolare stagnazione del mercato e la continua caduta dei valori spinge, nella ricerca di un probabile valore da assegnare ai beni, verso una "ordinarietà" da individuare nelle quotazioni elaborate da diversi soggetti del settore, più che nelle compravendite di immobili simili. Vendite che per altro mostrano recentemente una assai scarsa ripresa e spesso sono influenzate da parametri estranei all'ordinarietà.

La scarsità dei dati rilevati dalle agenzie di settore per gli immobili paragonabili non mettono a disposizione, per queste particolari destinazioni residenziali – vacanza seconda casa - , quotazioni elaborate sull'andamento del mercato.

In generale il mercato immobiliare di Bruscoli dopo una significativa caduta nel 2015 – valori da €/mq 1300 a €/mq 1000; è ulteriormente diminuito nel periodo 2015-2022 del 20% per risalire leggermente nel 2023 del 5% ed attestarsi su valori medi di €/mq 850

Dati più generali possono essere desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per zona Extra urbana/RETO TERRITORIO cod R1 periodo 2-sem 2022 indica valori variabili da 500 a 700 €/mq per le abitazioni civili e da 800 a 1200 €/mq per ville e villini. Valori allineati ai dati del mercato immobiliare. In ragione della particolarità del bene per: la posizione, la tipologia e l'appetibilità si farà riferimento - a criterio peritale - al parametro media dei valori delle due tipologie - abitazioni/ville – di €/mq 800,00; valore per altro allineato con le indicazioni del mercato immobiliare di Bruscoli

Per i terreni si adottano i parametri desunti dai Valori agricoli medi della Regione agraria 1 della provincia di Firenze pari a €/ha 1.900,00 per il bosco ceduo e €/ha 400,00 per incolto abbandonato

Procedimento estimativo

Il valore all'attualità dell'immobile nello stato realizzato in cui si trova può essere desunto attraverso un procedimento indiretto che muovendo dal valore finale dell'intervento completato ne determina il valore corrispondente allo stato di realizzazione secondo la incidenza percentuale della parte realizzata rispetto all'insieme delle opere necessarie alla realizzazione del progetto. Il valore dell'immobile finito secondo il progetto autorizzato viene desunto da una stima sintetica comparativa diretta che, utilizzando il parametro a mq sopra riportato ne determina il probabile valore di mercato

Una verifica dell'attendibilità del risultato può essere impostata elaborando il criterio a valore di trasformazione per la parziale realizzazione. In buona sostanza determinando il probabile costo sostenuto fino alla situazione attuale impiegando parametri unitari correnti per la demolizione

€/mq 10,00 e costo di costruzione di €/mq 240,00 (rif ordine architetti Grosseto anno 2012) e mediandolo con il valore del procedimento sintetico

Quantificazione delle unità immobiliari

La superficie lorda o commerciale del fabbricato prende in considerazione i muri perimetrali esterni nella loro interezza. La superficie del resede viene ragguagliata al 10%

La quantificazione è stata effettuata attraverso misure in atti amministrativi – prima citati CAPO 9 - rilasciati dal Comune di Firenzuola ; mentre l'estensione dei terreni circostanti è desunta dalla visura catastale degli stessi come da elenco di CAPO 1

- Fabbricato PT S = mq 249.30 – h = 2.90 mt – V = 722,97

PI S = mq 249.30 – h = 3.30 mt – V = 822.70

Sommano 498,60 mq 1.545.67

- Resede mq 1.000 ragguagliata 10%

- Terreni Bosco ceduo ha 2.42.75

- Terreni incolti ha 2.30.60

Lo stato realizzato rappresenta il completamento della struttura grezza e ha completate le lavorazioni seguenti:

Impianto di cantiere e scavi; strutture in cemento armato, vespai massetti, murature tavolati, impermeabilizzazione, copertura; rappresentanti circa il 40% dell'intera opera

Il valore del fabbricato nello stato di fatto viene desunto - secondo la percentuale realizzata sopra definita - dal valore di mercato dell'opera finita

Valutazione sintetica diretta a mq di superficie commerciale e a valore di costo del realizzato

- Fabbricato

Parametro a mq di superficie ragguagliata €/mq 800,00

Superficie ragguagliata mq 498.60+100.00 = 600 mq in ct

Probabile valore di mercato opera finita €/mq 800*600 mq = 480.000,00

Probabile valore di mercato dello stato attuale € 480.000,00*0.40 = 192.000,00

- Terreni

Bosco ceduo ha 2.42.75* €/ha 1.900,00 = 4.612,25

Incolto ha 2.30.60*€/ha 400,00 922,40

Probabile valore di mercato dei terreni 5.534,65

Probabile valore di mercato del realizzato € 192.000,00 + € 5.534,65 = 197.534,65

Probabile valore di costo del realizzato

Demolizione esistente mc 1545*€/mc 10.00 = 15.450,00

Costo costruzione del realizzato mc 1545*0.40*€/mc 240,00 = 148.320,00

Oneri urbanizzazione (stimati) = 40.000,00

sommano = 203.770,00

Probabile valore di costo del realizzato € 203.770,00+5.534,65 = 209.304,65

Mediando i due valori ottenuti € [197.534,65+209.304,65]/2 = 203.419,65

Il valore di mercato sulla base dell'attuale valore degli immobili simili (più probabile valore di mercato) alla data del pignoramento

LOTTO UNICO Immobili e terreni considerati liberi € 203.000,00 (€ duecentotremila/00)

11. Il prezzo a base d'asta

LOTTO UNICO Immobili considerati liberi € 183.000,00 (€ centottantatremila/00)

12. Per quanto esposto al paragrafo Mercato locale e in considerazioni estimative il bene è da ritenere di ristretta appetibilità. Il fabbricato e terreni sono pignorati per l'intero.

L'insieme di beni – fabbricato e terreni - costituente il lotto è potenzialmente divisibile ma non lo è considerando l'assenza di interesse per i soli terreni nella condizione in cui verrebbero a trovarsi.

Nello stato attuale dei beni il regime fiscale non è definibile.

SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO UNICO – EDIFICIO ABITATIVO AL GREZZO F.167 p.lla 10; TERRENI

AGRICOLI CIRCOSTANTI F.167 p.lle 9, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 99, 101

Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	██████████ proprietà 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Fabbricato realizzato al grezzo strutturale articolato in quattro unità abitative su due piani superficie lorda 500 mq. terreni agricoli circostanti ha 4.70.00 circa metà Bosco metà incolto, in Comune di Firenzuola frazione Bruscoli loc. Poggio all'Orzino
ESTREMI CATASTALI	F . 167 p.la 10 sub 1, 2, 3, 4 quanto al fabbricato p.lle 9, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 99, 101 quanto ai terreni
ESTREMI URBANISTICI	Area Agricola Territorio Aperto– Permesso 18/2011 Pratica 32/2007
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 183.000,00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	██
STATO OCCUPAZIONALE	Beni liberi

La documentazione fotografica costituisce allegato 3, la scheda sopra l'Allegato 9

A seguito del deposito a mezzo piattaforma P.C.T. di copia originale e copia epurata, nei termini si provvede al deposito in Cancelleria di copie cartacee dello stesso documento integrale ed epurata. Si provvede ad inviare copia all'esecutato in quanto non costituito

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 12 pagine dattiloscritte con mezzi informatici inclusa la SCHEDA (Allegato 9) anche separata.

ALLEGATI

1. Ricevute ritorno comunicazione inizio operazioni
2. Estratto mappa - Elaborato planimetrico visure
3. Verbali di sopralluogo documentazione fotografica
4. Vista aerea luoghi
5. Atto provenienza
6. Progetto originario 2003
7. Progetto finale
8. Verifica ipotecaria attuale
9. SCHEDA

In fede

CTU Ing Andrea LOMBARDI



ALLEGATO 9



TRIBUNALE di FIRENZE
Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Francesca Romana BISEGNA

Procedimento 179/2022 RG



Promosso da

contro

CTU Ing. Andrea LOMBARDI

SCHEDA UNITA' IMMOBILIARE

**LOTTO UNICO – EDIFICIO ABITATIVO AL GREZZO F.167 p.lla 10; TERRENI
AGRICOLI CIRCOSTANTI F.167 p.lle 9, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 99, 101**



Nome dell'esecutato Diritto reale pignorato	██████████ proprietà 1/1
DESCRIZIONE IMMOBILE	Fabbricato realizzato al grezzo strutturale articolato in quattro unità abitative su due piani superficie lorda 500 mq. terreni agricoli circostanti ha 4.70.00 circa metà Bosco metà incolto, in Comune di Firenzuola frazione Bruscoli loc. Poggio all'Orzino
ESTREMI CATASTALI	F . 167 plla 10 sub 1, 2, 3, 4 quanto al fabbricato p.lle 9, 50, 52, 88, 93, 94, 98, 99, 101 quanto ai terreni
ESTREMI URBANISTICI	Area Agricola Territorio Aperto – Permesso 18/2011 Pratica 32/2007
PREZZO BASE ASTA	Complesso libero € 183.000.00
COMPROPRIETARI	Nessuno
CREDITORI ISCRITTI	██
STATO OCCUPAZIONALE	Immobili liberi

CTU

Ing Andrea Lombardi

