

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al procedimento esecutivo promosso da

con sede legale in _____ c.f. e p.iva _____

, rappresentato dall'Avvocato _____, via _____

c.f. _____ contro i Sigg. _____ c.f. _____

, nata a _____ il giorno _____ e _____ c.f. _____

nato a _____ il giorno _____, entrambi residenti

in (_____ in carico all'Il.ma Giudice, dott.ssa

Patrizia Pompei.

Il sottoscritto Geometra Andrea Cinquini, nato a Firenze il 09.07.1987 e residente a Empoli in via R. Sanzio, 104, con studio professionale in Vinci, via Empolese, 224 - iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Firenze al n. 5810/16, e Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al num. 9698 - c.f. CNQ NDR 87L09 D612G e p.iva 06562720489 - in data 31.07.25 è stato nominato consulente tecnico per la stima degli immobili e previo giuramento di rito, eseguito, in pari data, con metodo informatico al portale "Giustizia" - processo civile telematico - gli è stato dato incarico di procedere a:

- Esaminare i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c. - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari -

pag. 2

- Effettuare informazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode con comunicazione di data e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali;

pag. 3

- Articolare risposte ai seguenti quesiti:

1. Identificazione del bene oggetto del pignoramento, precisandone confini, dati catastali e corrispondenza di questi a quelli indicati nel pignoramento

pag. 3

Restando, ad oggi, pendenti le istanze prodotte dal creditore, questo CTU, già esaminati i documenti depositati, ex art. 567 c.p.c., con metodo informatico di visura al portale "Giustizia" - *processo civile telematico* -, ha ritenuto di procedere alle operazioni peritali, dando seguito alla comunicazione inviata ai debitori eseguiti, rispettivamente alla

con R.R. n. RW ; inviata in data ed al Sig. con R.R. n. RW inviata in pari data, presso l'indirizzo comune indicato nel pignoramento: (50125) Firenze, Via del Pian de' Giullari n. 73. Tale comunicazione, munita, in allegato, del foglio notizie per la parte eseguita predisposto dal Tribunale, è stata inoltrata, in pari data per conoscenza, al legale rappresentante del creditore procedente ed all'istituto Is.Ve.G. srl, all'attenzione del custode nominato. (all. n. 1)

Alla data e ora fissati, giovedì 22 settembre 2025, ore 09,30, mi sono recato presso i luoghi di causa e assieme al custode Is.Ve.G. nominato, Geom. Daniele Ciancimino, abbiamo potuto procedere al sopralluogo che si è regolarmente svolto alla presenza della Sig.ra c.i. del - residente, assieme al Sig. del entrambi debitori eseguiti, presso l'immobile oggetto di causa.

Espletando, quindi, le ricognizioni di sopralluogo descritte, abbiamo constatato quanto di seguito riportato: (all. n. 2)

1 Identificazione del bene:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano porzione di più ampio, storico, fabbricato denominato *Villa Ravà, già Guicciardini*. La villa, dal massiccio aspetto rinascimentale, era originariamente di proprietà della famiglia , poi venne acquistata dai e successivamente dai . Nel 1519 entrò in possesso dello storico , il cui stemma familiare si vede tutt'oggi sulla facciata. Una prima porzione di fabbricato facente parte del complesso immobiliare è composta da un l'appartamento per civile abitazione con accesso contraddistinto dal numero 73, ubicato al primo piano oltre soffitta. Una seconda porzione di fabbricato, anch'esso facente parte del complesso immobiliare anzidetto è destinato ad appartamento per civile abitazione con accesso dal cortile interno contraddistinto dal numero 71 a sinistra guardando la facciata

principale dell'immobile. L'appartamento si sviluppa su due piani: il piano terreno è composto da due vani oltre servizio e cucina con soppalco oltre loggia e cortile interno, che assicura l'accesso all'appartamento dalla strada comunale; il piano seminterrato a cui si accede da due scale interne è composto da cantine con servizio. Fa parte del complesso immobiliare un corpo di fabbrica accessorio con accesso pedonale e carrabile da via Pian dei Giullari n. 81, adibito a limonaia e cantina in corpo distaccato dal fabbricato principale, ma a quest'ultimo collegato dal giardino comune, nonché un resede esterno adibito ad orto-giardino di circa mq. 1.000. Sono pure oggetto della presente procedura alcuni vasti appezzamenti di terreno di forma irregolare ad uso agricolo con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via del Pian dei Giullari, nn. 21, 23 e 25.

Considerate le caratteristiche del compendio pignorato nel suo complesso, lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie, pertanto, questo può essere, diviso in natura, individuando altrettanti lotti, commercialmente e catastalmente autonomi secondo lo schema già contenuto negli atti di acquisto, facenti parte del complesso immobiliare costituito da unità immobiliari contigue, oltre locali accessori, resedi esclusive, spazi condominiali e terreni con tutti i relativi diritti, pertinenze, accessioni, e ragioni di comproprietà. L'intera proprietà è posta nel comune di Firenze, via Pian de Giullari, con ingressi da civici 71, 73, 81 e viene di seguito identificata catastalmente e descritta nei lotti che seguono:

- Lotto 1 :

ubicazione: comune di Firenze, provincia di Firenze, via Pian dei Giullari, 73

- dati catastali appartamento n. 1 e soffitta: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, civico n. 73, correttamente intestato interamente alla Sig.ra debitrice esecutata, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 516, piani S1-T-1, cat. A\2, classe A7, classe 6, vani 10, rendita € 2.840,51. Si precisa che il subalterno 516 della particella 101, è stato originato dalla soppressione del subalterno 502 della particella 108, in forza di variazione presentata in data 13.09.2017, prot. n. FI0125023 in atti dal 14.09.2017.

- dati catastali giardino e serra a comune: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, correttamente intestato ai Sigg. _____ Arch. _____ entrambi debitori esecutati, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 515, bene comune non censibile - b.c.n.c.-

confini: Proprietà _____ su più lati, via Pian dei Giullari, s.s.a.

2 Descrizione del bene, appartamento n. 1, soffitta, giardino e serra:

Appartamento attualmente destinato a civile abitazione, porzione di più ampio, storico, complesso immobiliare denominato _____, con accesso dal civico 73; è composto a piano terra da un vano ad uso ingresso e ammezzato su collegamento verticale, oltre cinque vani, oltre locale cucina predisposto a livello impiantistico, servizi, accessori e soffitta al piano primo. E' inoltre presente un giardino, sul quale insiste una serra vetrata, in comproprietà con l'appartamento successivamente descritto nel lotto n. 2. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- I pavimenti sono realizzati, parte in gres di vario colore e formati e parte in parquet in legno finiti con battiscopa dello stesso materiale;
- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti per la maggior parte con intonaco tradizionale tinteggiato in colori chiari.
- Il rivestimento presente nei bagni e w.c. sono realizzati con piastrelle in materiale di gres ceramico.
- Scale in pietra e parte con rivestimento a effetto resina
- Infissi esterni in legno e vetro con tipologia visarm, persiane e bussole interne in legno,
- L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di impianto TV.
- Impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone in ghisa e alluminio nei bagni e w.c., alimentato con generatore del tipo caldaia a gas metano.
- Approvvigionamento idrico e impianto di scarico in fognatura pubblica risultano presenti.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare insufficientemente illuminato (all. n. 3, pag. 1, 2, 3, 4)

- Lotto 2 :

dati catastali appartamento n. 2: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, civico n. 71, interamente al Sig.

debitore esecutato, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 514, piani S1-T, cat. A2, classe A7, classe 5, vani 6,5, rendita € 1.577,78. Si precisa che il subalterno 514 della particella 101, è stato originato dalla soppressione del subalterno 501 della particella 108, in forza di variazione presentata in data 13.09.2017, prot. n. FI0125158 in atti dal 14.09.2017.

- dati catastali ingresso a comune con altra proprietà: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 503, - b.c.n.c.-

- dati catastali giardino e serra a comune: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, correttamente rappresentato ai Sigg. _____ e _____, entrambi debitori esecutati, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 515, - b.c.n.c. -

confini: Proprietà _____, via Pian dei Giullari, s.s.a.

2bis - Descrizione del bene, appartamento n. 2, ingresso e giardino a comune:

Appartamento attualmente destinato a civile abitazione, porzione di più ampio, storico, complesso immobiliare denominato *Villa Ravà*, con accesso dal civico 71. L'appartamento si sviluppa su due piani: il piano terra è composto da due vani, oltre servizio, cucina con soppalco oltre loggia e cortile interno, che assicura l'accesso all'appartamento dalla strada comunale. Sono inoltre presenti al piano seminterrato locali ad uso cantina con servizio al quale si accede da collegamento verticale interno composto da due scale. E' inoltre presente un giardino, sul quale insiste una serra vetrata, in comproprietà con l'appartamento precedentemente descritto nel lotto n. 1. E' presente pure un corpo di fabbrica accessorio, con accesso pedonale e carrabile da via Pian dei Giullari, 81 attualmente adibito a limonaia e cantina posto in corpo distaccato dal fabbricato principale, ma a quest'ultimo collegato dal giardino, in comproprietà, sopra descritto, nonché un

resede adibito ad orto di circa 1.000 mq. Sono infine presenti due porzioni, di modesta entità, del cortile interno, adibite a ingresso a comune con accesso dal n.c. 71 di via Pian dei Giullari oltre un limitato resede tergaie a comune con altra proprietà terza. Rifiniture ed impianti presenti sono di qualità corrente, se pur oggetto di ordinaria vetustà, più in particolare gli elementi di finitura interni sono così costituiti:

- I pavimenti sono realizzati, parte in gres di vario colore e formati e parte in parquet in legno finiti con battiscopa dello stesso materiale;
- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti per la maggior parte con intonaco tradizionale tinteggiato in colori chiari.
- Il rivestimento presente nei bagni e w.c. sono realizzati con piastrelle in materiale di gres ceramico.

- Scale in pietra e parte con rivestimento a effetto resina
- Infissi esterni in legno e vetro con tipologia visarm, persiane e bussole interne in legno,
- L'impianto elettrico presente è del tipo sottotraccia con placche, frutti di plastica e punti luce, sono presenti prese di impianto TV.
- Impianto di riscaldamento e ACS composto da terminali di emissione del tipo termosifone in ghisa e alluminio nei bagni e w.c., alimentato con generatore del tipo caldaia a gas metano.

- Approvvigionamento idrico e impianto di scarico in fognatura pubblica risultano presenti.

Tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dell'esposizione dell'edificio l'appartamento appare insufficientemente illuminato (all. n. 4, pag. 1, 2, 3, 4)

- **Lotto 3:**

dati catastali appezzamenti di terreno ad uso agricolo:

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto terreni del comune di Firenze, civico n. 81, correttamente rappresentato interamente alla Sig.ra Arch.

, debitrice eseguita, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, dalle particelle:

- part. 106, porzione AA, vigneto in classe 2, mq 685, RD €3,36, RA €3,18
- part. 106, porzione AB, uliveto - vigneto in classe 1, mq 8.072, RD €45,86, RA €33,35
- part. 107, porzione AA, vigneto in classe 2, mq 1.080, RD €5,30, RA €5,02

- part. 107, porzione AB, uliveto - vigneto in classe 1, mq 7.970, RD €45,28, RA €32,93
- part. 108, porzione AA, seminativo arborato in classe 1, mq 925, RD €5,25, RA €2,15
- part. 108, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 1.085, RD €1,96, RA €1,68
- part. 109, porzione AA, seminativo arborato in classe 1, mq 3.004, RD €17,07, RA €6,98
- part. 109, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 656, RD €1,19, RA €1,02
- part. 110, porzione AA, seminativo arborato in classe 1, mq 1.151, RD €6,54, RA €2,67
- part. 110, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 229, RD €0,41, RA €0,35
- part. 112 seminativo arborato in classe 1, mq 1.710, RD €9,71, RA €3,97
- part. 1059 (ex 111), uliveto - vigneto in classe 1, mq 15.188, RD €86,28, RA €62,75.

Si precisa che la particella 1059, è stata originata in forza della variazione presentata in data 04.06.2013, prot. n. FI0164630 in atti dal 05.06.2013.

confini: Proprietà eredi _____ comune di Firenze, proprietà società _____ e proprietà _____ e _____, proprietà società _____ in liquidazione, proprietà società _____

- part. 1114, uliveto - vigneto in classe 1, mq 583, RD €3,31, RA €2,41.
- part. 1115, uliveto - vigneto in classe 1, mq 800, RD €4,54, RA €3,31.

Si precisa che le particelle 1114 e 1115, sono state originate dalla soppressione dell'originaria particella 695 del medesimo foglio di mappa, in forza del frazionamento n. 42373.1/2018, presentato in data 30.03.2018 al n. _____.

confini: Proprietà _____

2ter - Descrizione dei beni, appezzamenti di terreno ad uso agricolo:

Appezzamenti di terreno ad uso agricolo a forma di poligono irregolare in unico corpo ad eccezione della particella 140, con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via _____, civici nn. _____. L'intera superficie catastale, pari a mq 43.138, presenta una superficie in declivio verso valle. E' presente una prima servitù di passo pedonale e carrabile a favore della società _____, a carico della particella 106, a favore della particella 700, del foglio di mappa 143, rogato con atto Notaio _____ del 1 _____ trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data _____ al numeri _____ di registro particolare. Una seconda servitù, anch'essa di passo pedonale e carrabile, gravante sia dall'accesso

proprietà in relazione ad una porzione di fabbricato e sue pertinenze, facente parte del complesso immobiliare denominato “

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio del , rep. , racc.

, regolarmente registrato il e trascritto in pari data all’Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze al n. di registro particolare. In tale atto la Sig.ra acquistava dal Sig. la residua quota di un mezzo dell’intera proprietà in relazione ad una porzione di fabbricato e sue pertinenze, facente parte del complesso immobiliare denominato “

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio del rep. racc.

regolarmente registrato il e trascritto all’Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data al n. di registro particolare.

In tale atto la Sig.ra acquistava dai Sigg. la piena proprietà in relazione ad alcuni appezzamenti di terreno prevalentemente ad uso agricolo: particelle 106, 107, 108, 109, 110, 111 (oggi 1059) e 112 del foglio di mappa 143.

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio del , rep. , racc.

, regolarmente registrato il e trascritto all’Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze in data al n. di registro particolare.

In tale atto la Sig.ra acquistava dalle i la piena proprietà in relazione ad alcuni appezzamenti di terreno prevalentemente ad uso agricolo: particelle 79, 81, 84, 85 e 140 del foglio di mappa 143.

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio del , rep. , racc.

, regolarmente registrato il e trascritto in pari data all’Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze al n. di registro particolare.

In tale atto la Sig.ra acquistava dalla società in liquidazione la piena proprietà di un appezzamento di terreno prevalentemente ad uso agricolo contraddistinto catastalmente dalla particella 1114 del foglio di mappa 143.

- Atto di compravendita autenticato dal Notaio del , rep. , racc.

, regolarmente registrato e trascritto in data all’Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Firenze al n. di registro particolare.

In tale atto, in forza di un accordo di mediazione, la Sig.ra acquistava dal Sig.

- In data odierna, presso il comune di Firenze, ufficio tributi, non si è potuto accertare eventuali formalità di natura fiscale gravanti sul bene, perché ritenuti dati sensibili per il trattamento dei dati personali, legge 196/2003 e s.m.i..

- Il Piano Operativo (PO) vigente, adottato con DC/2023/00006 del 13.03.2023, approvato con DC/2024/00020 del 27.03.2024, con DC/2024/00075 del 04.11.2024 e con DC/2025/00020 del 07.04.2025, divenuto efficace il 06.06.2025, trenta giorni dopo la pubblicazione sul BURT n.19 del 07.05.2025, e successive varianti, ricade parzialmente in: *ambito dei centri storici minori (zona A - sottozona A2) - art.13 NTA - lo spazio edificato - classificazione e disciplina generale del patrimonio edilizio esistente*, emergenze di valore storico architettonico per le quali sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui al successivo comma 10.2, nonché nel rispetto della disciplina della Parte 4 relativa a sub-sistemi ed ambiti. Inoltre all'articolo 65 delle NTA vengono definite nella parte 4 – *La disciplina dei sistemi territoriali*, nel quale viene ulteriormente integrata dalle norme comuni per il patrimonio edilizio esistente di cui all'art.13, la disciplina per cambio di destinazione, frazionamenti, etc. Inoltre i terreni, attualmente ad uso agricolo, vengono definiti dal Titolo I – *Disciplina dei sub-sistemi e degli ambiti, sub-sistema della collina coltivata (Zona E)*. Il sub-sistema comprende le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema della collina coltivata prevalentemente interessate dall'invariante strutturale "il paesaggio aperto" caratterizzate dalla prevalenza della coltivazione dell'olivo che in alcune porzioni di territorio mantiene l'assetto agricolo storico dell'oliveto terrazzato, con pochi inserti di vite e seminativo. Attualmente l'agricoltura ha un ruolo produttivo marginale rispetto a quello di presidio paesaggistico. (all. n. 11)

Oltre a ciò, l'intero complesso immobiliare di cui fa parte il cespite in oggetto non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 – D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale, ma è sottoposto dal PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico alla tutela, ai sensi D.M. 5/11/1951 e dell'articolo 136 D.Lgl 42/2004 indicando che queste superfici, *nel loro insieme costituiscono un elemento fondamentale*

e caratteristico del paesaggio locale. Gli interventi in queste aree sono sottoposti al procedimento autorizzativo previsto dal PIT.

- Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti con atti di compravendita agli attuali proprietari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessori e pertinenze, usi, convenzioni urbanistiche attualmente vigenti e trascritte, diritti e servitù, attive e passive come per legge. In particolare gli immobili oggetto della presente non sono costituiti in condominio, ma la presenza di più UIU caratterizza una comunione forzosa, perpetua e indivisibile sulle parti comuni dell'intero edificio.

7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente e dovranno essere cancellati a carico della procedura;

- Iscrizione contro presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Firenze, conservatoria dei registri immobiliari, del _____, al n. _____ di registro particolare, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo sull'intera proprietà e sue pertinenze rispettivamente in conto, per le loro quote di proprietà, ai Sigg. _____ e _____, a favore di _____.

- Trascrizione contro trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Firenze in data _____ ai numeri _____ di registro particolare e _____ di registro generale, promosso da _____, contro i Sigg. _____, _____, c.f. _____, _____, e _____, c.f. _____, _____, rispettivamente per l'intera piena proprietà e loro pertinenze di ciascuno dei debitori eseguiti: Sigg. _____.

8 Spese straordinarie ed eventuali spese fisse di gestione, di manutenzione dell'immobile e straordinarie, spese condominiali.

A seguito delle informazioni reperite e al sopralluogo svolto non si ravvisano particolari criticità relative al fabbricato nel suo complesso, le eventuali spese di manutenzione, saranno quantificate al momento dell'effettivo aggravarsi delle condizioni generali dell'immobile e comunque quando quest'ultime si renderanno necessarie. Infine le unità immobiliari in oggetto, non sono attualmente costituite in condominio.

9 Verifica regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione dell'intero edificio, nella sua originaria consistenza è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967. Successivamente è stata presentata istanza di Sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47 in data _____ al comune di Firenze protocollo n° _____ posizione _____ a nome del Signor _____ a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n° _____ il 3 aprile 2000. Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) prot. N° _____ del _____ D.I.A. _____ ai sensi del Decreto Legge 388/96 al Comune di Firenze via del Pian dei Giullari n° 71-73 presentata da _____ e _____ per 'Frazionamento in due unità immobiliari' a firma del Progettista e DD.LL. Dott. _____. Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) prot. N° _____ del _____ D.I.A. _____ ai sensi della Legge Regione Toscana 3/01/2005 n°1 al Comune di Firenze via del Pian dei Giullari n°81 proprietà _____ per 'Riapertura di accesso in un muro di cinta' - Autorizzazione Paesaggistica protocollo 44 del 08/07/2010 a seguito del Parere n°133036 espresso dalla Soprintendenza il 29/06/2010 a firma del Progettista e DD.LL. Dott. _____ Denuncia Inizio Attività Edilizia (D.I.A.), lavori che alla stato risultano non eseguiti, prot. N° _____ del _____ D.I.A. _____, ai sensi della Legge Regione Toscana 3/01/2005 n°1 al Comune di Firenze via del Pian dei Giullari n°73, proprietà _____ per 'Realizzazione di apertura pedonale in muro di cinta' - Autorizzazione Paesaggistica protocollo 68 del 9 luglio 2010 a seguito del Parere n° _____ espresso dalla Soprintendenza il _____ a firma del Progettista e DD.LL. _____

Lotto n. 1

Allo stato attuale l'unità immobiliare residenziale risulta essere interessata a piano primo da alcune opere interne in difformità di modesta entità che riguardano l'apertura di una porta e la realizzazione di una tramezzatura con relativa porta di accesso tra due vani attualmente destinati a camere. Inoltre risultano presenti lievi differenze metriche rispetto al titolo di legittimazione che rientrano nelle disposizioni previste nell'art. 34 bis Testo Unico Edilizia in ordine alle tolleranze e rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile. Le modifiche reversibili, in gran parte di natura non strutturale, in relazione

all'uso dei locali descritti, sono sanabili con interventi, di cui all'art. 136, comma 6 della l.r.T. n. 65/2014, così come modificato dalla l.r.T. n. 50/2017, che comportano, per la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori, il pagamento di sanzione pecuniaria; oppure, come opzione alternativa, i lavori realizzati in assenza di titolo andranno demoliti con rimessa in pristino. Tali indicazioni, in entrambe le soluzioni prospettate, sono a titolo oneroso da porre a carico degli acquirenti e per le quali si stima un valore forfetario pari a circa € 8.000, da decurtare sul valore a base d'asta scaturito nella stima del lotto n. 1.

Ciò premesso, il CTU, vista l'attuale condizione degli illeciti edilizi in essere, preso atto delle variazioni delle quali è stato oggetto il bene del debitore esecutato, rilevati e restituiti graficamente (all. nn. 11), valutata la possibilità di porre la rimessa in pristino o, come opzione alternativa, sanare le opere difformi ai sensi di legge, attesta la NON CORRISPONDENZA dei beni sopra descritti. Non sono pertanto verificati i disposti di legge 47/85, 724/94, s.m.i.

Lotto n. 2

Allo stato attuale l'unità immobiliare residenziale risulta essere interessata a piano terra da alcune opere che riguardano principalmente il vasto loggiato, già tamponato su tre lati, prospiciente il cortile al quale si accede dal c.n. 71; l'opera consiste nell'apposizione di un grande infisso in legno e vetro che di fatto comporta un consistente aumento di superficie e volume, oltre ad una significativa variazione prospettica. Inoltre nel vano ad uso cantina, sottostante il lastrico solare della limonaia, risulta tamponato un accesso. Oltre a ciò risultano presenti lievi differenze metriche rispetto al titolo di legittimazione che rientrano nelle disposizioni previste nell'art. 34 bis Testo Unico Edilizia in ordine alle tolleranze e rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile. Le modifiche apportate in relazione al nuovo vano ottenuto dal tamponamento del loggiato, abbisognano anzitutto di autorizzazione paesaggistica e conseguentemente la richiesta al comune di un titolo abilitativo che le regolarizzi. In questa sede non è stato comunque possibile individuare e stimare, in modo analitico, le opere e le relative spese occorrenti alla rimessa in pristino o, come opzione alternativa, il pagamento dell'oblazione, ai sensi dell'articolo 6bis, comma 5, del DPR 380/2001 e s.m.i. per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, fatte salve le prescrizioni del vincolo sovraordinato, degli strumenti urbanistici, dei

diversi procedimenti di stima. Per un medesimo criterio di stima esistono molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene, alle informazioni disponibili, alla destinazione attuale e/o futura, etc. Nel caso in questione per quanto attiene gli immobili a destinazione residenziale e le superfici agricole si ritiene di procedere utilizzando il metodo di stima sintetico-comparativo in modo da ottenere una valutazione, per unità di superficie, mediamente il confronto dei beni in oggetto con immobili ordinariamente consimili e trattati in zona; il parametro utilizzato per le UIU è la superficie utile lorda, cioè al lordo delle murature perimetrali esterne, mentre per il fondo agricolo la superficie catastale. Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, si è potuto riscontrare che, nel medio periodo trascorso i prezzi delle abitazioni in Toscana, in particolare nelle zone centrali e di maggior pregio del capoluogo fiorentino, hanno fatto registrare un forte aumento a causa della domanda sempre più crescente perché, da un lato spesso indotta dalla ricerca del bene *"rifugio di capitali da investimento"*, mentre, dall'altro, per la forte carenza di investimenti sociali sul bene casa. Nell'ultimo decennio la crisi del mercato immobiliare ha indotto un brusca frenata alla speculazione indicando tempi almeno di medio se non lungo periodo per una ripresa delle quotazioni. Le superfici agricole comprendono le parti di territorio individuate nel Piano Strutturale quale sub-sistema della collina coltivata caratterizzate dalla prevalenza della coltivazione dell'olivo che in alcune porzioni di territorio mantiene l'assetto agricolo storico dell'oliveto terrazzato, con pochi inserti di vite e seminativo. Inoltre, quale verifica ulteriore dei valori di mercato attribuibili al bene si è fatto ricorso a mercuriali pubblicati, riferiti al primo semestre 2025, che determinano valori modali di zona. Ulteriormente si è provveduto ad accertare, presso Agenzie immobiliari del comune di riferimento il valore all'ordinarietà di beni consimili, trattati in zona. Ad oggi, dunque, i prezzi nel comune di Firenze, riferiti alla superficie lorda (SUL) ed alla superficie catastale dei terreni agricoli sulla base di quotazioni correnti, per beni con caratteristiche analoghe, ordinariamente consimili ubicati nella zona di riferimento sono così stimati:

- o Ville e villini: € 3.700 / 5.400 a mq di superficie lorda
- o Terreni coltivati a uliveto € 30.455 a ha di superficie catastale
- o Terreni coltivati a vigneto € 19.823 a ha di superficie catastale

o Terreni a prato stabile, erbaio € 14.249 a ha di superficie catastale

Valori Agricoli Medi (VAM), provincia di Firenze riferiti all'anno 2022, sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure 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. In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, *"Ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato"*. Pertanto oltre il riferimento allo schema statistico della VAM si è provveduto ad accertare, presso Agenzie immobiliari del comune di riferimento il valore all'ordinarietà di beni consimili, trattati in zona.

Nel processo estimativo descritto occorre valutare con attenzione i limiti imposti dallo strumento urbanistico locale, considerare la presenza o meno di mezzi di pubblico trasporto, oltreché delle urbanizzazioni primarie. I prezzi unitari a mq variano comunque in funzione della zona urbana, della disposizione degli ambienti, della funzionalità e vetustà degli impianti, dello stato di manutenzione, della grandezza totale delle unità immobiliari considerate e delle loro dotazioni. Pertanto, in base a quanto sopra esposto, nella valutazione dei beni si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Ubicazione e grado di commerciabilità:

I lotti nn. 1 e 2 risultano porzione di più ampio, storico, fabbricato denominato _____, posto in un luogo urbano sulle propaggini collinari di Pian de' Giullari, Poggio Imperiale di assoluto valore e relativamente prossimo al centro cittadino. Le UIU attualmente a destinazione residenziale sono provviste di alcuni vani accessori ad uso esclusivo. Tutto il compendio è caratterizzato dalle relative pertinenze, accessori e diritti a comune. Lo stato di conservazione, anche tenendo conto della naturale vetustà, appare in condizioni manutentive ordinarie. Le superfici a destinazioni agricola, lotti nn. 3 e 4, come appare nelle schede ARTEA della regione Toscana, sono attualmente parte dell'Azienda Agricola, quale impresa individuale della Sig.ra _____ Questa è

formata da terreni a forma di poligono irregolare ad eccezione della particella 140, con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Pian dei Giullari, civici nn. 21, 23 e 25. Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, applicando alla valutazione dell'immobile la prassi contenuta nelle indicazioni del calcolo della superficie commerciale secondo uno standard condiviso, che tiene conto del calcolo della superficie commerciale quale somma delle superfici ponderate ragguagliate al loro "peso" sul mercato. Secondo la definizione riportata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: *"Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile"*.

Di seguito, le tabelle che elencano le percentuali delle superfici che concorrono al calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a seconda del tipo di ambiente:

- SCV delle abitazioni principali, destinate a civile abitazione, 100%.
- SCV Logge e terrazzi a destinazione pertinenziale esclusiva della civile abitazione, riduzione del 70%
- SCV cantina seminterrata a destinazione pertinenziale esclusiva a servizio dell'UIU comunicante direttamente con i vani principali dell'abitazione, riduzione del 50%:
- SCV Sottotetto e soppalco praticabile a destinazione pertinenziale esclusiva a servizio dell'UIU comunicante direttamente con i vani principali dell'abitazione, riduzione del 50%:
- SCV Limonaia, cantina e serra in vetro a destinazione pertinenziale esclusiva a servizio dell'UIU non comunicante direttamente con i vani principali dell'abitazione, riduzione 75%
- SCV Giardino esclusivo a destinazione pertinenziale a servizio dell'UIU, riduzione 90%
- SCV Giardino a comune tra i lotti nn. 3 e 4 e modesto manufatto ad uso serra a servizio delle UIU, riduzione del 85%
- SCV Porzione di cortile a comune con proprietà di terzi a destinazione pertinenziale esclusiva a servizio dell'UIU riduzione del 90%
- Terreni ad uso agricolo: Le superfici, non irrigue, a destinazioni agricole, lotti nn. 3 e 4, come appare nelle schede ARTEA della regione Toscana, sono attualmente parte dell'Azienda Agricola, quale impresa individuale della Sig.ra Questi, all'attualità, maggio 2025, comprendono in maggioranza colture specializzate a uliveto e

vigneto, oltre modeste porzioni destinate a prato stabile, erbaio. Oltre il riferimento allo schema statistico della VAM si dovrà tener conto che l'agricoltura ha un ruolo produttivo marginale rispetto a quello di presidio paesaggistico, in quanto questa località costituisce un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale di considerevole valore aggiunto.

- Lotto n. 1 :

| Destinazione d'uso | €/mq | SUL mq | % | Superficie raggugliata | Valore € |
|---------------------------|-------|------------|-----|------------------------|-----------|
| Abitazione principale | 5.500 | 279,85 | 100 | 279,85 | 1.539.175 |
| Sottotetto praticabile | | 54,77 | 50 | 27,39 | 150.645 |
| Terrazza in copertura | | 5,85 | 30 | 1,76 | 9.680 |
| Giardino a comune e serra | | 713,82 / 2 | 15 | 53,54 | 294.470 |
| sommano | | | | 362,54 | 1.993.970 |

- o sup. commerciale vendibile (SCV) pari a € 1.993.970 valore di mercato

11 Prezzo a base d'asta lotto 1

- Preso atto che, allo stato attuale, l'immobile risulta essere interessato da alcune opere in difformità, che comportano, per la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori, il pagamento di sanzione pecuniaria; oppure, come opzione alternativa, i lavori realizzati in assenza di titolo andranno demoliti con rimessa in pristino. Tali indicazioni, in entrambe le soluzioni prospettate, sono a titolo oneroso da porre a carico degli acquirenti e per le quali si stima un valore forfetario pari a circa € 8.000, onnicomprensive di onorari, spese e accessori di legge, da decurtare sul valore a base d'asta scaturito nella stima del lotto n. 1.

$€ 1.993.970 - 8.000 = € 1.985.970$ PREZZO A BASE D'ASTA

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

$€ 1.985.970 \times 90\% = € 1.787.373$, arrotonda **€ 1.787.370 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO**

- Lotto n. 2 :

| Destinazione d'uso | €/mq | SUL mq | % | Superficie raggugliata | Valore € |
|----------------------------|-------|------------|-----|------------------------|-----------|
| Abitazione principale | 5.500 | 102,20 | 100 | 102,20 | 562.100 |
| Lastrico solare | | 31,16 | 30 | 9,35 | 51.425 |
| Soppalco praticabile | | 11,39 | 50 | 5,70 | 31.350 |
| Loggiato | 5.500 | 96,82 | 30 | 29,05 | 159.775 |
| Cantina seminterrata | | 120,63 | 50 | 60,32 | 331.760 |
| Limonaia cantina e serra | | 380,00 | 25 | 95 | 522.500 |
| Giardino a comune e serra | | 713,82 / 2 | 15 | 53,54 | 294.470 |
| Giardino esclusivo | | 927,57 | 10 | 92,76 | 510.180 |
| Cortile esclusivo | | 119,55 | 10 | 11,96 | 65.780 |
| Cortile a comune con terzi | | 64,54 / 2 | 10 | 3,23 | 17.765 |
| sommano | | | | 463,11 | 2.547.105 |

- o sup. commerciale vendibile (SCV) pari a € 2.547.105 valore di mercato

11 Prezzo a base d'asta lotto 2

- Preso atto che, allo stato attuale, l'immobile risulta essere interessato da alcune opere in diffinità, che comportano, per la mancata comunicazione asseverata di inizio lavori, il pagamento di sanzione pecuniaria; oppure, come opzione alternativa, i lavori realizzati in assenza di titolo andranno demoliti con rimessa in pristino. Tali indicazioni, in entrambe le soluzioni prospettate, sono a titolo oneroso da porre a carico degli acquirenti e per le quali si stima un valore forfetario pari a circa € 35.000, onnicomprensive di onorari, spese e accessori di legge, da decurtare sul valore a base d'asta scaturito nella stima del lotto n. 2.

€ 2.547.105 – 35.000 = 2.512.105 **PREZZO A BASE D'ASTA**

- Tenuto conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la piena dichiarazione, il deposito per partecipare, le procedure e le spese giudiziarie, il periodo recessivo del mercato immobiliare, si ritiene che il prezzo a base d'asta debba essere svalutato di una percentuale pari al 10%:

€ 2.512.105 x 90% = € 2.260.895, arrotonda **€ 2.260.900 PREZZO BASE D'ASTA EPURATO**

ai Sigg. / , entrambi debitori esecutati, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 515, bene comune non censibile - b.c.n.c.-

confini: Proprietà su più lati,

€ 1.787.370 = PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

- Lotto 2 - Appartamento attualmente destinato a civile abitazione, porzione di più ampio, storico, complesso immobiliare denominato con accesso dal civico 71.

L'appartamento si sviluppa su due piani: il piano terra è composto da due vani, oltre servizio, cucina con soppalco oltre loggia e cortile interno, che assicura l'accesso all'appartamento dalla strada comunale. Sono inoltre presenti al piano seminterrato locali ad uso cantina. E' inoltre presente un giardino, sul quale insiste una serra vetrata, in comproprietà con l'appartamento precedentemente descritto nel lotto n. 1. E' presente pure un corpo di fabbrica accessorio, con accesso pedonale e carrabile da via Pian dei Giullari, 81 attualmente adibito a limonaia e cantina posto in corpo distaccato dal fabbricato principale, ma a quest'ultimo collegato dal giardino, in comproprietà, sopra descritto, nonché un resede adibito ad orto di circa 1.000 mq. Sono infine presenti due porzioni, di modesta entità, del cortile interno, adibite a ingresso a comune con accesso dal n.c. 71 di via Pian dei Giullari oltre un limitato resede tergaie a comune con altra proprietà terza.

dati catastali appartamento n. 2: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, civico n. 71, interamente al Sig. .

debitore esecutato, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 514, piani S1-T, cat. A\2, classe A7, classe 5, vani 6,5, rendita € 1.577,78.

- dati catastali ingresso a comune con altra proprietà: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, part. 101, sub 503, - b.c.n.c.-

- dati catastali giardino e serra a comune: Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del comune di Firenze, correttamente rappresentato

- part. 1115, uliveto - vigneto in classe 1, mq 800, RD €4,54, RA €3,31.

confini: Proprietà /

€ 466.665 = PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

- **Lotto 4** - Appezamenti di terreno ad uso agricolo a forma di poligono irregolare in unico corpo ad eccezione della particella 140, con accesso pedonale e carrabile dalla strada comunale di via Pian dei Giullari, civico n. 81. L'intera superficie catastale, pari a mq 19.420, presenta una superficie in declivio verso valle.

dati catastali appezzamenti di terreno ad uso agricolo:

Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto terreni del comune di Firenze, civici nn. 21. 23. 25, correttamente rappresentato interamente alla Sig.ra debitrice esecutata, ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 143, dalle particelle:

- part. 79, porzione AA, seminativo in classe 5, mq 1.295, RD €1,34, RA €1,00
- part. 79, porzione AB, uliveto-vigneto in classe 2, mq 11.095, RD €45,84, RA €31,52
- part. 81, porzione AA, seminativo arborato in classe 3, mq 1.253, RD €3,88, RA €1,94
- part. 81, porzione AB, uliveto in classe 3, mq 347, RD €0,63, RA €0,54
- part. 84, porzione AA, uliveto in classe 3, mq 109, RD €0,20, RA €0,17
- part. 84, porzione AB, seminativo arborato in classe 3, mq 4.591, RD €14,23, RA €7,11
- part. 85, porzione AA, seminativo in classe 5, mq 104, RD €0,11, RA €0,08
- part. 85, porzione AB, prato in classe 2, mq 256, RD €1,32, RA €0,46
- part. 140, bosco ceduo in classe 2, mq 370, RD €0,29, RA €0,06 (fuori dall'azienda)

confini: Proprietà società immobiliare " _____ ", proprietà _____ proprietà _____

€ 197.500 = PREZZO A BASE D'ASTA EPURATO

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obbiettività il mandato affidatomi ed aver così risposto ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il, 30.12.2025

Andrea Cinquini, geometra - consulente tecnico d'ufficio.

Allegati:

- 1 Comunicazioni inizio operazioni peritali
 - 2 Verbali e doc. avvenuto sopralluogo, informativa debitore
 - 3 Relazione fotografica lotto n. 1
 - 4 Relazione fotografica lotto n. 2
 - 5 Relazione fotografica lotto n. 3
 - 6 Relazione fotografica lotto n. 4
 - 7 Certificato di destinazione urbanistica
 - 8 Titoli di provenienza nn. 6
 - 9 Certificati contestuali di residenza e stato di famiglia
 - 10 Verifica regolarità urbanistico-edilizia: PLN catastali: (art 12, comma 1, tabella annessa al DM 30/05/02)
 - 11 Documentazione urbanistica;
 - 12 Lotto 1 Rilievo, restituzione grafica: (art 12, comma 2, tabella annessa al DM 30/05/02)
 - 12bis Lotto 2 Rilievo, restituzione grafica: (art 12, comma 2, tabella annessa al DM 30/05/02)
 - 12ter Lotto 3 Rilievo, restituzione grafica: (art 12, comma 2, tabella annessa al DM 30/05/02)
 - 12quater Lotto 4 Rilievo, restituzione grafica: (art 12, comma 2, tabella annessa al DM 30/05/02)
 - 13 Ricevuta dell'invio all'esecutato di copia dell'elaborato peritale
- B - Copia epurata dei dati sensibili sulla privacy;
- C - Tabella riepilogativa lotto unico