



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza Sezione Civile
Ufficio esecuzioni immobiliari



Esecuzione Immobiliare **224/2019** del R.G.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]



promossa da

[REDACTED]



Contro

[REDACTED]



Sesto Fiorentino (FI), luglio 2020



IL C.T.U.



Ing. [REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED], veniva nominato in data 28/08/2019 quale esperto per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

In data 02/09/2019, lo scrivente accettava l'incarico prestando il giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riportano di seguito i quesiti oggetto dell'incarico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestataro catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);
3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;**
5. provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati**, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ...);

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

8. **indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

9. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiari 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. L'esperto dovrà **consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato**, alla relazione:

una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

- fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Entrato in possesso degli atti e della documentazione necessaria a svolgere l'incarico affidatomi, ho provveduto ad inviare all'esecutato, previo coordinamento con il custode nominato [REDACTED], comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno relativa all'incarico ricevuto, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

La visita è avvenuta, per tutti i beni oggetto di pignoramento, in data 23/09/2019, e precisamente: alle ore 10:30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168 e all'appezzamento di terreno ubicato in medesima località; successivamente, alle ore 12:30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2.

Durante i sopralluoghi, avvenuti alla presenza del custode del delegato [REDACTED], lo scrivente ha provveduto al rilievo dello stato attuale degli immobili coadiuvato da distanziometro laser e dalle visure catastali in mio possesso, nonché ad un accurato rilievo fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, così come descritti all'interno dell'Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra in data 08/05/2019 al n. 3873 del Registro Generale e al n.2925 del Registro Particolare:

- 1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5 intestato al [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare in parola confina:

- a Sud/Est con pubblica via (Piazza Cavour);
- a Sud/Ovest con pubblica via (Via Ridolfi);
- a Nord/Ovest con altro edificio (Foglio 51 – Particella 195);
- a Nord/Est con altro edificio (Foglio 51 – Particella 195);
- superiormente con unità immobiliare di altra proprietà accatastata quale abitazione di tipo civile (Foglio 51 – Particella 196 – Subalterno 9)
- inferiormente con altra unità immobiliare accatastata quale ufficio (Foglio 51 – Particella 196 – Subalterno 503)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati relativo al Comune di Castelfiorentino (FI), il bene in parola risulta correttamente individuato come da seguente schema:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita

51	196	501		A/2	3	7,5 vani	Totale: 137 m ² Tot. escluse aree scoperte: 129 m ²	755,32 €
----	-----	-----	--	-----	---	----------	--	----------

Per quanto sopra, si accerta la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 8 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita L. 1'770 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 10/04/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 8 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita L. 1'462'500 Piano 2 <i>VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO</i>
Dal 10/04/1992 al 23/12/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 8 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita L. 1'462'500 Piano 2 <i>VARIAZIONE INTESTAZIONE</i>
Dal 23/12/2002 al 15/01/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 500 Categoria A/10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 2'207,85 Piano 2 <i>VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE CIVILE ABITAZIONE- UFFICIO</i>
Dal 15/01/2003 al 23/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 500 Categoria A/10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 2'207,85 Piano 2 <i>VARIAZIONE INTESTATI</i>
Dal 23/12/2003 al 23/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 500 Categoria A/10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 2'207,85 Piano 2 <i>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO</i>
Dal 23/04/2008 AL 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 500 Categoria A/10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 2'207,85 Piano 2

Dal 09/11/2015 AL 21/09/2017	[REDACTED]	VARIAZIONE INTESTATI Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 500 Categoria A/10 Cl.1, Cons. 7,5 vani Sup. catastale 133 m ² Rendita € 2'207,85 Piano 2 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
Dal 21/09/2017 AL 13/07/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 501 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Sup. catastale 137 m ² Rendita € 654,61 Piano 2 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE UFFICIO-CIVILE ABITAZIONE
Dal 13/07/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 196, Sub. 501 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Sup. catastale 137 m ² Rendita € 755,32 Piano 2 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale, nonché all'esecutato.

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre la planimetria catastale relativa all'immobile in parola.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, presenta lievi difformità rispetto a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune Castelfiorentino (FI), foglio 51, particella 196, sub 501 (vedasi relativo Allegato 2).

In particolare:

- non risulta rappresentata nella planimetria catastale una tramezzatura in materiale leggero presente nella stanza ad angolo tra Via Ridolfi e Piazza Cavour (con la quale è stato generato un ripostiglio non finestrato);
- la parete che nella planimetria catastale separa il WC di dimensioni minori dalla cucina non è presente nello stato di fatto (in cui il locale cucina si estende fino all'unico bagno esistente); nello specifico, in luogo della parete di ingresso del citato locale WC, è stata realizzata una tramezzatura traslata verso la terrazza, creando un locale destinato a vano tecnico.

Emergono inoltre ulteriori lievi difformità dovute ad inesatta rappresentazione grafica (essenzialmente imputabili al fuori squadra tra pareti contigue).

Per tutto quanto sopra si dovrà provvedere alla presentazione, ai competenti uffici dell'Agenda delle Entrate, di un aggiornamento per variata distribuzione di spazi interni; di ciò si è tenuto conto nella stima decurtando dal valore finale il costo necessario per tale attività tecnica.

2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10, intestato al [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare in parola confina:

- a Sud/Ovest con Ente Urbano (Foglio 1 - Particella 191);
- a Sud Est con Ente Urbano (Foglio 1 - Particella 189);
- a Nord/Est con il terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare, di proprietà di parte eseguita (Foglio 1 - Particella 21);
- a Nord-Ovest con un terreno di medesima proprietà, non oggetto della presente esecuzione immobiliare (Foglio 1- Particella 121);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati relativo al Comune di Certaldo (FI), il bene in parola risulta correttamente individuato come da seguente schema:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi					Dati di classamento				
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1	49			A/2	4	10 vani	Totale: 219 m ² Totale escluse aree scoperte: 191 m ²	1.084,56,32 €

Per quanto sopra, si accerta la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/2011 al 29/03/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 49 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 774,69 Località Cafaggio n.168 piano S1-T-1 COSTITUZIONE
Dal 29/03/2012 al 08/07/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 49 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1'084,56, Località Cafaggio n.168 piano S1-T-1 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Dal 08/07/2015 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 49 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1'084,56, Località Cafaggio n.168 piano S1-T-1 VARIAZIONE -TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Dal 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 49 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 10 vani Sup. catastale 219 m ² Rendita € 1'084,56 Località Cafaggio n.168 piano S1-T-1 VARIAZIONE - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

La costituzione catastale del fabbricato, pertanto, risale al 10/05/2011. Per il periodo precedente, si riporta di seguito la cronistoria catastale della particella 49 del Foglio 1 del Catasto Terreni, dalla quale è esso derivato tramite Tipo mappale del 04/10/2006.

Come riportato anche nell'Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 03/11/2006 Registro Particolare n.2286 Registro Generale n.10378 (i cui contenuti sono descritti in dettaglio nel relativo paragrafo), la *"...particella 49 del foglio di mappa 1 del catasto terreni del comune di Certaldo deriva dalla fusione delle particelle 49 (qualità fabbricato rurale di are 4 e centiare 20) e 190 (qualità ente urbano di centiare 61) del medesimo foglio, in virtù di denuncia di cambiamento (tipo mappale) numero 197749 del 4 ottobre 2006, con la quale ha assunto la qualità di ente urbano, in attesa che venga completata la pratica di accatastamento del fabbricato con procedura Docfa"*

Si riporta, per completezza, la cronistoria ultraventennale della suddetta particella 49 del Catasto Terreni:

Dal 29/05/1969 al 12/03/1990	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 49 Qualità Classe Fabbricato rurale Superficie (m²) 4 are 81 ca</p> <p>VERIFICA STRAORDINARIA</p> <p>Con contemporanea variazione di: foglio 1 particella 22 - foglio 1 particella 48 sub. 1 - foglio 1 particella 48 sub. 2 - foglio 1 particella 48 sub. 3 - foglio 1 particella 50 sub. 1 - foglio 1 particella 50 sub. 2</p>
Dal 12/03/1990 al 12/01/2004	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 49 Qualità Classe Fabbricato rurale Superficie (m²) 4 are 81 ca</p> <p>VERIFICA STRAORDINARIA</p> <p>Con contemporanea variazione di: foglio 1 particella 22 - foglio 1 particella 48 sub. 1 - foglio 1 particella 48 sub. 2 - foglio 1 particella 48 sub. 3 - foglio 1 particella 50 sub. 1 - foglio 1 particella 50 sub. 2</p>
Dal 12/01/2004 al 13/08/2004	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 49 Qualità Classe Fabbricato rurale Superficie (m²) 4 are 81 ca</p> <p>Annot.: Variazione grafica VARIAZIONE D'UFFICIO</p> <p>Con contemporanea variazione del Foglio 1 - Particella 50</p>
Dal 13/08/2004 al 04/10/2006	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 49 Qualità Classe Fabbricato rurale Superficie (m²) 4 are 81 ca</p> <p>Annot.: pende riconoscimento di ruralità TABELLA DI VARIAZIONE</p>
Dal 04/10/2006	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 49 Qualità Classe Fabbricato rurale Superficie (m²) 04 are 81 ca</p> <p>Annot.: Comprende la particella 190 TABELLA DI VARIAZIONE</p> <p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 49 Qualità Classe Ente Urbano Superficie (m²) 4 are 81 ca</p> <p>TIPO MAPPALE</p>

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale, nonché all'esecutato.

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre la planimetria catastale relativa all'immobile in parola.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, presenta difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Certaldo (FI), foglio 1, particella 49 (vedasi relativo Allegato 2).

In particolare, due locali individuati in planimetria catastale quali W.C. (uno al piano terreno, l'altro al piano primo nell'angolo Nord del fabbricato), sono allo stato di fatto utilizzati come ripostiglio (essendo tra l'altro privi di sanitari ed impianti idrico e di scarico)

Emergono inoltre ulteriori lievi difformità dovute ad inesatta rappresentazione grafica.

Per tutto quanto sopra si dovrà provvedere alla presentazione, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, di un aggiornamento per variata distribuzione di spazi interni; di ciò si è tenuto conto nella stima decurtando dal valore finale il costo necessario per tale attività tecnica.

3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo, Reddito Dominicale € 0,17 - Reddito Agrario € 0,09

CONFINI

L'appezzamento di terreno in parola confina:

- a Nord e a Ovest altro appezzamento di terreno (Foglio 1 - Particella 121) di medesima proprietà, non interessato dall'atto di pignoramento;
- a Sud/Ovest con l'unità immobiliare di cui alla lettera B) (Foglio 1 - Particella 49 del Catasto Fabbricati, graffata con la Particella 49 del Catasto Terreni)
- ad Est con appezzamento di terreno di altra proprietà (Foglio 1 - Particella 123 del Catasto Terreni);
- puntualmente, tra il confine a Sud/Ovest e quello ad Est, con la particella 189 del foglio di mappa 1(ente urbano appartenente ad altra proprietà);

- puntualmente, tra il confine ad Est e quello a Nord, con la particella 189 del foglio di mappa 1 (appezzamento di terreno appartenente ad altra proprietà);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
	1	21			Pascolo	2	are 03 ca 37	€ 0,17	€ 0,09

Per quanto sopra, i dati catastali non corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Infatti, come si evince dall'identificazione catastale su riportata, all'attualità non risulta essere presente nella relativa particella alcun fabbricato rurale; tuttavia, all'interno della particella 21 del Catasto Terreni è ubicata la particella 199 del Catasto Fabbricati: nell'atto di pignoramento è riportata la dicitura "Terreno con fabbricato rurale" relativamente alla particella 21 del C.T., mentre all'interno di tale particella risulta il manufatto di cui alla particella 199 accatastato come Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), secondo quanto di seguito riportato:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	1	199			C/2	2	22 m ²	Totale: 23 m ²	32,95 €

Tale manufatto, nello specifico, è stato costituito catastalmente il 19/12/2017 con protocollo n. FI0188099 in atti dal 20/12/2017 - COSTITUZIONE (n. 3166.1/2017), quindi **in data antecedente al pignoramento**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 25/05/1965	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 21 Qualità Pascolo - Classe 2 Superficie (m ²) 16 are 20 ca Reddito dominicale L. 1620 Reddito agrario L. 810

Dal 25/05/1965 al 29/05/1969	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 21 Qualità Pascolo - Classe 2 Superficie (m²) 03 are 60 ca Reddito dominicale € 0,19 L.360 Reddito agrario € 0,09 L.180</p> <p>FRAZIONAMENTO Con contestuale variazione del foglio 1 particelle 61 e 62</p>
Dal 29/05/1969 al 12/03/1990	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 21 Qualità Pascolo - Classe 2 Superficie (m²) 03 are 60 ca Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09</p> <p>ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO</p>
Dal 12/03/1990 al 13/08/2004	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 21 Qualità Pascolo - Classe 2 Superficie (m²) 03 are 60 ca Reddito dominicale € 0,19 Reddito agrario € 0,09</p> <p>ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO</p>
Dal 13/08/2004 al 08/07/2008	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 21 Qualità Pascolo - Classe 2 Superficie (m²) 03 are 37 ca Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,09</p> <p>TABELLA DI VARIAZIONE Con contestuale variazione del foglio 1 particella 193</p>
Dal 08/07/2008	[REDACTED]	<p>Catasto Terreni Fig. 1, Part. 21 Qualità Pascolo - Classe 2 Superficie (m²) 03 are 37 ca Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,09</p> <p>VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE</p>

Il terreno non presenta confini ovunque definiti rispetto alle particelle adiacenti.

QUESITO n.2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data **08/05/2019 al numero 2925 del Registro**

Particolare e al numero 3873 del Registro Generale, ad istanza della

contro

, per il diritto di PROPRIETÀ per la quota 1/1

relativo all'unità negoziale così costituita:

- Immobile n.1: **piena proprietà** di appartamento sito nel Comune di Castelfiorentino (FI) in Via Cosimo Ridolfi, n.2, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51, Particella 196, Subalterno 501, categoria A/2, consistenza 7,5 vani, Piano 2.
- Immobile n.2: **piena proprietà** di appartamento sito nel Comune di Certaldo (FI) in Località Cafaggio n.168, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 49, categoria A2, consistenza 10 vani, Piano S1-T-1.
- Immobile n.3: **piena proprietà** di appezzamento di terreno sito nel Comune di Certaldo (FI) in Località Cafaggio, censito al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 21, Qualità Pascolo.

QUESITO n.3 – ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA





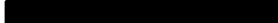




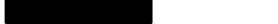





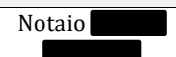
1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

Si riportano nella tabella seguente le provenienze del bene in parola, ad oggi a titolarità





di (Proprietà 1/1),

:

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 10/04/1992		Atto di Costituzione di Società		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio	10/04/1992	2809
		Trascrizione		
Dal 15/01/2003	Contro:	Presso	Data	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Volterra	08/05/1992	5539*
		Atto di Compravendita		

 A favore:    		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio 	15/01/2003	24979/11619
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Volterra	31/01/2003	654
Dal 23/04/2008 Contro:     A favore:   		Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio 	23/04/2008	89361/11492
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. part.
				Ufficio Provinciale di Volterra

*: *Relativamente a tale trascrizione, va citata la successiva trascrizione ad integrazione della precedente eseguita in data 31 gennaio 2003 al n.653 del Registro Particolare, riportante nel quadro D la seguente dicitura: "la presente viene presentata ad integrazione della nota pubblicata in data 8/5/1992 al n.2340 ed al titolo insieme alla medesima trasmesso, in quanto nella formalità precedente, per errore era stata omessa l'indicazione degli immobili ubicati in Castelfiorentino e Certaldo. Tra gli immobili in Castelfiorentino risulta l'appartamento in Via Ridolfi n.2, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 51 particella 196 subalterno 8 (Categoria A - piano secondo)"*

Relativamente all'ultimo atto riportato in tabella, si riporta per completezza il contenuto della Sezione D della relativa trascrizione: *"SI PRECISA CHE NEL TRASCRIVENDO ATTO E' STATO PREMESSO QUANTO TESTE' RIPORTATO: "- CHE LA SOCIETA'  HA PER OGGETTO L'ATTIVITA' DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING), E NELL'AMBITO DI TALE SUA ATTIVITA', A SEGUITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA DAL  SULLA BASE DEGLI ACCORDI DA QUESTO PRESI CON L'ALLORA PROPRIETARIO ACQUISTO', AL PREZZO DI EURO 134.279,00 (CENTOTRENTAQUATTROMILADUECENTOSETTANTANOVE EURO E ZERO CENTESIMI), IN DATA 15 GENNAIO 2003, CON ATTO A ROGITO NOTAIO  DI  REPERTORIO NUMERO 24979 RACCOLTA NUMERO 11.619, REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI EMPOLI IN DATA 28 GENNAIO 2003 AL NUMERO 365 SERIE 1T, TRASCRITTO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI*

PUBBLICITA' IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI PISA - SEZIONE DISTACCATA DI VOLTERRA IN DATA 31 GENNAIO 2003 AL NUMERO 654 DEL REGISTRO PARTICOLARE, L'IMMOBILE IN APPRESSO DESCRITTO E LO CONCESSE IN LEASING AL [REDACTED] TRAMITE IL MEDESIMO ATTO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA N. LL 203008; CHE IL SOPRA CITATO CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA FACOLTIZZAVA LA PARTE ACQUIRENTE AD ESERCITARE L'OPZIONE DI ACQUISTO ALLA NATURALE SCADENZA DEL CONTRATTO PER IL CORRISPETTIVO DI EURO 62.995,01 (SESSANTADUEMILANOVECENTONOVANTACINQUE EURO E ZERO CENTESIMI) OLTRE I.V.A.; - CHE L'UTILIZZATORE HA CHIESTO DI RISCATTARE ANTICIPATAMENTE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA; - CHE LA SOCIETA' VENDITRICE INTENDE ADERIRE ALLE SUESPOSTE RICHIESTE DELLA PARTE ACQUIRENTE;"; PER OGNI ULTERIORE CHIARIMENTO SI RIMANDA AL TRASCRIVENDO ATTO"

Per quanto riguarda detto immobile, pertanto, è possibile asserire che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

- 2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

Si riportano nella tabella seguente le provenienze del bene in parola, ad oggi a titolarità

di [REDACTED] (Proprietà 1/1), [REDACTED]

[REDACTED]:

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 12/03/1990	Acquisto della originaria particella 49 del Catasto Terreni	Atto di Compravendita		
	Contro: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°
	[REDACTED]	Notaio [REDACTED]	12/03/1990	12417
	[REDACTED]	Trascrizione		
Dal 29/11/2004	A favore: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. part.
	[REDACTED]	Ufficio Provinciale di Volterra	13/03/1990	1235
	*	Atto Di Ricognizione Di Diritti Reali		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio [REDACTED]	29/11/2004	26749/12916

		di Volterra		
		Atto di Compravendita		
	<i>Quota di titolarità sulle parti comuni:</i>	Rogante	Data	Repertorio N°
Dal 30/07/1999	<i>A favore:</i> - [REDACTED]	Notaio [REDACTED]	30/07/1999	14699
	<i>Contro:</i> - [REDACTED]	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Volterra	05/08/1999	3985
		Atto di Compravendita		
	<i>Quota di titolarità sulle parti comuni:</i>	Rogante	Data	Repertorio N°
Dal 30/07/1999	<i>A favore:</i> - [REDACTED];	Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Firenze del 17/02/1998 – Repertorio 23		
	<i>Contro:</i> - [REDACTED];	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Volterra	12/04/1999	1822

*: Con tale atto veniva riconosciuta al [REDACTED] la titolarità della quota di 252/1000 sulle parti comuni relative *“tratto di terreno ad uso resede, della superficie catastale di metri quadrati 61 (sessantuno), privo di qualsivoglia fabbricato, eccezion fatta per la recinzione di cui al successivo articolo uno del quarto luogo e per una porzione delle scale del fabbricato, già di proprietà di parte acquirente - fabbricato, che tutti i comparenti da me Notaio, per quanto occorrer possa, preventivamente edotti in ordine alle responsabilità penali in cui incorre chi rende dichiarazioni false, dichiarano essere stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967 - avente la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato di cui infra, confinante con altra proprietà parte acquirente, residua proprietà parte venditrice su più lati, salvo se altri. Al Catasto Terreni del Comune di Certaldo quanto sopra è rappresentato nel foglio di mappa 1 dalla particella 190 (già 50/c) ente urbano di centiare 61 a partita n. 1.”*

** : con il medesimo atto oggetto di differente trascrizione, “... [REDACTED] già proprietario del suddetto resede per una quota pari a 252/1000 (duecentocinquanta due millesimi) pro indiviso, a seguito del presente atto, diviene unico ed esclusivo proprietario dello stesso”

Per quanto riguarda detto immobile, pertanto, è possibile asserire che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

Si riportano nella tabella seguente le provenienze del bene in parola, ad oggi a titolarità

di [REDACTED] (Proprietà 1/1), [REDACTED]

Dal 12/03/1990	Contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];	Atto di Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio [REDACTED] [REDACTED]	12/03/1990	12418
		Trascrizione		
	A favore: [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1000/1000.	Presso	Data	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Volterra	14/03/1990	1259

Anche per quanto riguarda detto immobile, pertanto, è possibile asserire che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO n.4 - DESCRIZIONE DEI BENI

1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

L'unità immobiliare in parola è ubicata in una zona centrale del Comune di Castelfiorentino, a prevalente destinazione residenziale, al piano secondo di un fabbricato sito all'angolo tra Via Ridolfi e piazza Cavour costituito da cinque piani fuori terra. L'accesso avviene tramite un portone in alluminio che conduce al vano scala condominiale, in adiacenza agli sportelli automatici della [REDACTED]

[REDACTED] con la presenza di un ascensore dopo la prima rampa di scale. Il fabbricato

presenta una conformazione planimetrica a "L", con due lati esposti sulla pubblica via (Via Cosimo Ridolfi e Piazza Cavour) e confina in direzione Nord-Nord/Ovest e Est-Nord/Est con ulteriori fabbricati, rispettivamente costituiti da 3 piani fuori terra e cinque piani fuori terra. Catastalmente, i predetti confini sono rappresentati rispettivamente dalle particelle 195 e 193 del Foglio di Mappa 51.

L'unità immobiliare è attualmente destinata a civile abitazione, riportata in catasto come categoria A/2

- Classe 3 con consistenza 7,5 vani e superficie catastale di 137 m². L'accesso, dal pianerottolo del secondo piano del vano scala condominiale, conduce su un disimpegno con forma a "L" che porta ai

vari ambienti dell'unità immobiliare: dalla porta di ingresso dell'appartamento, sul lato destro del

disimpegno, sono ubicati un soggiorno ed una camera (entrambi con affaccio su Via Ridolfi); frontalmente rispetto all'ingresso è situata un'ulteriore camera (con affaccio su Piazza Cavour), con

all'interno un locale ad uso ripostiglio; sul lato del disimpegno ortogonale a quello di ingresso, si

trovano sulla destra ulteriori due camere (con affaccio su Piazza Cavour), frontalmente un bagno, e

sulla sinistra un locale cucina. Da quest'ultimo, infine, si accede ad una terrazza su cui affacciano disimpegno, bagno e cucina precedentemente descritti.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si faccia riferimento all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedasi relativo Allegato 12) e alla documentazione fotografica (vedasi relativo Allegato 13).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile inserita in un edificio condominiale di cinque piani fuori terra.

L'unità immobiliare, con ingresso al secondo piano del vano scala condominiale, presenta i pavimenti e le relative zoccolature in gres e derivati marmorei, con gradazione prevalentemente chiara ad esclusione di alcune camere che presentano gradazioni più scure; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, con la presenza di rivestimenti ceramici nei locali cucina e bagno; i soffitti sono anch'essi intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni che affacciano sulla pubblica via sono in alluminio, mentre quelli che affacciano sulla terrazza interna sono in legno tinteggiati di bianco; tutti gli infissi presentano avvolgibili di colore grigio chiaro. Le porte interne sono in legno con gradazione scura sul noce.

Lo stato conservativo, nel suo complesso, può definirsi discreto.

PARTI COMUNI

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare presenta al piano terreno (avente altezza maggiore rispetto ai piani superiori) i locali aperti al pubblico della [REDACTED] e presenta delle facciate vetrate con infissi in alluminio; ai piani superiori, esso presenta due porzioni angolari rivestite con mattoni a faccia-vista, con la rimanente parte rifinita con intonaco e relativa tinteggiatura di gradazione chiara. Il vano scala condominiale presenta gradini in marmo tipo travertino e relativa zoccolatura avente quota circa pari a quella del corrimano; quest'ultimo è realizzato in legno al di sopra di una ringhiera in ferro.

Nell'edificio è costituito un condominio composto da soli 3 condomini: oltre all'esecutato e ad una persona fisica (proprietaria dell'unità immobiliare posta al quarto piano), la [REDACTED] detiene una quota millesimale superiore ai due terzi del valore dell'intero edificio). L'Amministratore di Condominio è [REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Castelfiorentino il certificato di destinazione urbanistica relativo al suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla scorta dei contenuti di quest'ultimo (vedasi relativo Allegato 4.1) si desume che i terreni catastalmente rappresentati al catasto terreni del Comune di Castelfiorentino nel Foglio di Mappa 51 -

Particella 196:

- **Ricadono nel Sistema Insediativo a Prevalente Destinazione Residenziale, Sottosistema del Capoluogo - UTOE 1 Centro Storico, nel tessuto TA - Centro Storico Consolidato**

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Castelfiorentino

2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

L'immobile in parola è ubicato in località Cafaggio, a circa 5,60 km dal centro urbano di Certaldo, nei pressi di una dorsale collinare allungata in direzione Nord/Ovest – Sud/Est, ad un'altezza di circa 126 m s.l.m. All'edificio si accede tramite una strada sterrata che si dirama da Via Oliveto, a sua volta proveniente dalla Strada Provinciale 125. L'edificio è costituito da due piani fuori terra, oltre un piano seminterrato, con accesso tramite un cancello in ferro che conduce sul resede pertinenziale, e presenta una conformazione in pianta rettangolare con dimensione maggiore lungo la direttrice Sud/Est – Nord/Ovest. L'unità immobiliare è circoscritta sui quattro lati dal resede pertinenziale, a sua volta confinante in direzione Sud/Ovest con la strada di accesso, in direzione Nord/Est con un terreno di medesima proprietà (Foglio 1 – Particella 21) e oggetto di successiva descrizione, a Sud-Est con altra proprietà (Foglio 1 – Particella 50) e a Nord-Ovest con un terreno di medesima proprietà (Foglio 1 – Particella 121), non oggetto di pignoramento nella presente procedura.

Catastalmente, l'unità immobiliare appartiene alla categoria A/2 – Classe 4 con consistenza 10 vani e superficie catastale di 219 m². L'accesso principale è posto lungo il lato maggiore dell'edificio adiacente alla strada e conduce, da una loggia ricavata nel sottoscala, su un locale soggiorno di altezza pari a 2,75 m: in tale ambiente trova posto un piccolo ripostiglio privo di aperture (accatastato come bagno, ma privo di sanitari ed impianti idrico e di scarico). Il soggiorno presenta un porta finestra che dà accesso al resede tergale dell'edificio e, nella porzione a Nord/Ovest dello stesso, una scala in acciaio che conduce al piano primo. La stessa scala, in corrispondenza del pianerottolo posto ad una quota di circa 60 cm rispetto al pavimento del soggiorno, dà accesso alla cucina, avente altezza pari a 2,17 m. Quest'ultima, oltre a fornire accesso ad un ripostiglio cieco ricavato lungo il lato del fabbricato parallelo alla strada di accesso, presenta una finestra sulla parete a Nord/Ovest e una porta finestra, anch'essa conducente sulla porzione tergale del resede pertinenziale. Accedendo al piano primo tramite la citata scala, la stessa conduce su un disimpegno posizionato centralmente rispetto agli

ulteriori locali, ai quali si accede direttamente da esso. Nello specifico, sulla destra del disimpegno si accede ad una camera con finestra che affaccia sulla via d'accesso al fabbricato e con all'interno due locali adibiti ad uso ripostiglio (uno dei quali accatastato come bagno, ma privo di sanitari ed impianti idrico e di scarico); frontalmente si accede ad un'ulteriore camera, anch'essa con affaccio sulla strada di accesso al fabbricato; sulla sinistra del disimpegno si accede ad un bagno (con affaccio sul resede tergale dell'abitazione) e ad un'ulteriore camera con affaccio a Nord-Ovest.

Dal locale cucina ubicato al piano terra, in corrispondenza della porta-finestra che conduce sul resede tergale, è ubicata una scala a due rampe che conduce nella porzione Nord-Ovest dell'area esterna pertinenziale, la quale dà accesso ai due locali costituenti il piano seminterrato: essi nello specifico occupano solo una porzione dell'edificio rispetto all'intero sviluppo planimetrico dello stesso e presentano entrambi un'apertura finestrata parallela alla strada di accesso; al primo locale si accede tramite una porta accessibile direttamente dal resede, al secondo locale tramite una porta che lo divide dal primo, con un dislivello di altezza tra i due locali pari a circa 15 cm. Nel sottoscala che conduce dalla cucina alla porzione tergale del resede, inoltre, è stato ricavato un locale ad uso centrale termica.

L'area esterna presenta, sul lato esposto a Nord/Ovest, un manufatto realizzato con pannellatura prefabbricata presumibilmente semplicemente ancorato al suolo per mezzo di infissione nel terreno dei pali che costituiscono la struttura principale. In adiacenza rispetto ad esso vi è anche un manufatto in legno avente, come il primo, conformazione rettangolare in pianta.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica si faccia riferimento all'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (vedasi relativo Allegato 12) e alla documentazione fotografica (vedasi relativo Allegato 13).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è caratterizzato da una struttura a due piani fuori terra ed una conformazione in pianta all'incirca rettangolare, con due corpi aggiuntivi costituiti dai sottoscala che conducono al piano primo e al piano seminterrato.

Al piano terra dell'unità immobiliare, il soggiorno presenta pavimenti in gres porcellanato effetto legno nella zona adiacente all'ingresso, ed un pavimento in cotto (o comunque di aspetto simile)

nella zona del soggiorno in cui è ubicata la scala che conduce al piano primo, con zoccolino battiscopa di pari aspetto. La scala che conduce dapprima alla cucina e successivamente al piano primo è in lamiera piegata di acciaio, colore nero, con superficie antiscivolo. La pavimentazione della cucina e del relativo ripostiglio tergal in essa ricavato è costituita da piastrelle simil-cotto e battiscopa in legno, con la presenza di piastrelle di rivestimento sulla parete su cui si trovano i mobili da cucina. I soffitti del piano terra sono intonacati e tinteggiati con colore bianco.

Relativamente ai locali del primo piano, sia il disimpegno che le camere presentano piastrelle in cotto o simil-cotto con pareti intonacate di colore bianco; il bagno, oltre ai pavimenti ceramici, presenta delle piastrelle di rivestimento su tutte le relative pareti. I locali al secondo piano presentano il solaio di copertura inclinato, intonacato e tinteggiato di bianco nel bagno e nella camera con esposizione a Nord-Ovest, con travi in legno e piastrelle in cotto a vista nelle altre stanze.

Gli infissi sono in legno con persiane esterne, mentre le porte tra i vari locali sono in legno o in plastica della tipologia a soffiato. L'immobile presenta in diverse zone tracce di muffa da condensa o derivanti da infiltrazione di acqua meteorica.

Lo stato di conservazione per i piani terra e primo del fabbricato può considerarsi, nel suo complesso, mediocre.

I locali del piano seminterrato, nei quali era presente l'allevamento amatoriale di cani boxer, hanno accesso tramite una porta a due ante in legno e versano in condizioni peggiori rispetto a quelli dei piani fuori terra, a causa sia della parziale mancanza di finiture sia delle problematiche dovute alle infiltrazioni d'acqua.

Le pareti esterne si presentano intonacate con gradazione di grigio.

Relativamente al resede pertinenziale, esso si presenta allo stesso livello del piano terreno dell'appartamento nella porzione a Sud/Est e Nord/Est, e allo stesso livello dell'ingresso del piano seminterrato nella porzione a Nord-Ovest. Infine nella porzione parallela alla strada di accesso, esso presenta una serie di gradini per raccordare i livelli predetti.

Sempre nello spazio esterno, trovano posto un manufatto prefabbricato e una casetta in legno, ubicati frontalmente rispetto all'ingresso dei locali del piano seminterrato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Certaldo il certificato di destinazione urbanistica relativo al suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla scorta dei contenuti di quest'ultimo (vedasi relativo Allegato 4.2) si desume che "l'appezzamento di terreno, posto in questo Comune e rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 1 dalla particella 21, e al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 1 dalle particelle 49 e 199, ricade:

- **nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in sottozona SISTEMA DELLA COLLINA INTERMEDIA E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI;**
- **nel Piano Operativo adottato, in sottozona SISTEMA DELLA COLLINA INTERMEDIA E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI (corrispondente alla zona omogenea 'E' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).**

Nelle particelle sopra citate devono essere rispettate le prescrizioni urbanistiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 66 del 29/07/2010 e con Del. C.C. n. 105 del 20/12/2010 e successive varianti, e dal Piano Operativo adottato con Del. C.C. n. 7 del 11/02/2019."

Nello specifico, per il dettaglio degli interventi e delle norme specifiche, si rimanda al suddetto certificato.

Nell'area in cui è ubicato l'edificio vige inoltre un vincolo idrogeologico, come si evince dalla Tavola V1C ("Vincolo idrogeologico - Vincoli derivanti da infrastrutture") del Regolamento Urbanistico Comunale.

- 3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

Il terreno è ubicato sempre in località Cafaggio del Comune di Certaldo, in adiacenza all'immobile precedentemente descritto, confinante con esso in direzione Sud/Ovest rispetto al terreno in parola.

Esso presenta una conformazione in pianta all'incirca triangolare, con ulteriori confini a Sud-Est con terreno di altra proprietà (Foglio 1 - Particella 123), a Nord/Ovest con terreno di stessa proprietà (Foglio 1- Particella 121) non oggetto di pignoramento nella presente procedura e a Sud/Ovest.

Puntualmente, in direzione Nord/Est, la particella in parola lambisce un terreno di altra proprietà (Foglio 1 - Particella 59).

Il terreno presenta al suo interno un manufatto in lamiera d'acciaio ad uso rimessaggio, avente conformazione in pianta a "L" e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1 - Particella 199 - Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) - Classe 2 - Consistenza 22 m² e superficie catastale 23 m².

Come evidenziato nel relativo paragrafo, si osserva come l'atto di pignoramento ometta l'identificazione catastale del fabbricato rurale, che risulta invece univocamente individuato al Catasto Fabbricati secondo l'identificativo fornito (per i dettagli si faccia riferimento agli allegati Visura per immobile e Visura storica relativi al fabbricato in parola - Allegato 2.2): la costituzione di tale fabbricato, in particolare, è avvenuta con comunicazione catastale Costituzione del 19/12/2017 protocollo n. fi0188099 in atti dal 20/12/2017.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in normali condizioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Certaldo il certificato di destinazione urbanistica relativo al suolo su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla scorta dei contenuti di quest'ultimo (vedasi relativo Allegato 4.2) si desume che *"l'appezzamento di terreno, posto in questo Comune e rappresentato al Catasto Terreni nel foglio di mappa 1 dalla particella 21, e al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 1 dalle particelle 49 e 199, ricade:*

- ***nel vigente Regolamento Urbanistico approvato, in sottozona SISTEMA DELLA COLLINA INTERMEDIA E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI;***
- ***nel Piano Operativo adottato, in sottozona SISTEMA DELLA COLLINA INTERMEDIA E SUBSISTEMA DELLE PENDICI COLLINARI (corrispondente alla zona omogenea 'E' del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444).***

occupazione da parte del debitore esecutato o da parte di terzi senza titolo, per quanto giuridicamente non opponibile alla procedura, determina nei potenziali acquirenti incertezza in ordine ai tempi di effettiva consegna nel caso di aggiudicazione e quindi disincentiva la loro partecipazione alla gara, e valutato che tale realizzo permette anche la migliore soddisfazione dell'interesse del debitore a non veder svilita la propria garanzia patrimoniale".

- 2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, unitamente al [REDACTED] [REDACTED], come risulta dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune relativo all'indirizzo "Località Cafaggio Montebello n.168" rilasciato in data 26/06/2020 dal Comune di Certaldo (vedasi relativo Allegato 3).

Durante il primo accesso all'immobile, come risulta dal relativo verbale, l'immobile risultava occupato anche [REDACTED]

Onde verificare la presenza di ulteriori residenti nell'immobile in parola, è stato richiesto al Comune di Certaldo il relativo indirizzo di residenza: dal certificato (vedasi relativo Allegato 3) emerge che la stessa non risiede nell'immobile oggetto della presente relazione.

Come emerso dal primo accesso e verbalizzato all'interno del relativo verbale, nell'appartamento vi è un allevamento di cani boxer a livello amatoriale.

- 3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

In sede di accesso l'appezzamento di terreno risultava libero.

QUESITO N. 6 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

Come asserito dall'Amministratore di Condominio nella missiva datata 14 luglio 2020 (vedasi Allegato 10.1), per mancanza di raggiungimento della maggioranza necessaria, non è ancora stato approvato il rendiconto chiuso al 30/09/2019. Nella ripartizione delle spese del suddetto rendiconto, figura, "a carico [REDACTED] un debito precedente (approvato dall'assemblea del 01/03/2019) di euro 8.396,58 oltre a spese maturate durante l'esercizio 2018/19 pari ad euro 2.141,26, per un totale dovuto di euro 10.537,84. Da questa cifra si defalcano le quote versate per complessivi euro 2.990,80; pertanto il debito, risultante dal rendiconto non ancora approvato, ammonta ad euro 7.547,04. A quanto sopra si aggiunge la somma spettante all'inquilino, [REDACTED] i cui dati sono stati comunicati dal proprietario all'inizio dell'esercizio 2018/19 e pertanto non ha alcuna somma pregressa. Nel rendiconto al 30/09/2019 le spese a carico di [REDACTED] ammontano ad euro 2.072,34 e la somma complessiva a carico dell'unità immobiliare in oggetto alla stessa data, risulta di **euro 9.619,38**".

Inoltre, "Nell'esercizio in corso, 2019/20, il [REDACTED] non ha effettuato alcun versamento mentre la [REDACTED] ha pagato la somma di euro 1.497,60 a fronte di un preventivo di euro 2.038,01".

Pertanto, considerando solo l'ultimo rendiconto approvato, il debito è di euro 8.396,58; alla data del 30/09/2019 (rendiconto non ancora approvato) il debito è di euro 9.619,38 di cui euro 2.072,34 a carico del conduttore.

Relativamente ad eventuali lavori di cui l'assemblea è a conoscenza, l'Amministratore ha rappresentato che "l'assemblea condominiale del 09/10/2012 discusse la necessità di effettuare lavori all'ascensore (la cui esigenza era stata segnalata e preventivata dal manutentore) ed alla facciata; la delibera dava incarico all'amministratore di chiedere preventivi per la facciata, rinviando ad un secondo momento l'ascensore. Entrambi i lavori non mai stati effettuati a causa dell'insorgere della morosità del [REDACTED]".

Relativamente alla situazione debitoria, *"...allo stato, gli unici debiti verso fornitori condominiali riguardano le maturande spese dell'esercizio in corso (consumi di acqua e corrente elettrica, manutenzione ascensore)."*

Per quanto attiene il calcolo delle spese condominiali non corrisposte dall'esecutato negli ultimi due anni, *"...si considerano le somme versate a valere sui debiti pregressi e si evidenziano le spese maturate nel periodo 2018/19, che risultano di euro 2.141,26, comprensive delle spese legali. Nell'anno in corso il preventivo fino al 30/09/2020 riporta un totale di euro 290,64 (questa cifra può essere considerata quale somma spettante al proprietario per spese fisse di gestione e manutenzione). In questo non si tiene conto delle spese spettanti all'inquilino, estremamente variabili in quanto costituite essenzialmente dal consumo d'acqua, il cui contatore divisionale viene letto una volta all'anno."*

Infine, relativamente al recupero del credito, l'Amministratore di Condominio ha evidenziato che *"...il Giudice di Pace di Castelfiorentino emise il decreto ingiuntivo 06/2013 in data 03/01/2013, accogliendo la domanda del Condominio nella persona del sottoscritto amministratore. Dopo vari tentativi di pignoramenti mobiliari e presso terzi, tutti infruttuosi, l'assemblea condominiale del 01/03/2019 accolse la proposta di ratizzazione del debito da parte del [REDACTED], nella misura di euro 400,00 al mese. I pagamenti iniziarono e proseguirono regolari fino al 05/09/2019, successivamente [REDACTED] comunicò verbalmente di aver avuto notizia di un'esecuzione immobiliare e conseguentemente interrompeva i pagamenti a favore del condominio. All'ordine del giorno dell'assemblea andata più volte deserta, era stata inserita la decisione in merito alla prosecuzione dell'azione di recupero credito"*.

Come comunicato dallo stesso Amministratore di Condominio, la quota millesimale dell'esecutato è pari a 172/1000.

Si evidenzia, inoltre, come l'Amministratore del Condominio nel documento di cui all'allegato 10.1, abbia fatto riferimento al Condominio posto in Via Ridolfi, 4 (invece che al numero civico 2, come riportato sia negli atti urbanistici e catastali citati nella presente relazione, sia nei contratti di cui all'Allegato 6.1 e all'Allegato 6.2, relativi al medesimo immobile. A seguito di apposita richiesta dello scrivente, l'Amministratore a mezzo mail datata 20/07/2020 ha trasmesso i Dati Anagrafici del

Condominio, così come registrato all'Agenzie delle Entrate, dai quali risulta effettivamente che lo stesso abbia Sede Legale e Domicilio Fiscale in Via Ridolfi, 4.

La motivazione di tale incongruenza è imputabile, a parere dello scrivente, all'assenza di numeri civici posti all'ingresso del portone del condominio e all'adiacenza con esso del portone che conduce ai locali della [REDACTED] del piano seminterrato.

- 2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

Per l'immobile non sussistono vincoli od oneri condominiali, essendovi unica proprietà intestata all'esecutato.

- 3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

Per l'immobile non sussistono vincoli od oneri condominiali, essendovi unica proprietà intestata all'esecutato.

QUESITO N. 7 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- 1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

- **Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 30/04/2008 Registro Particolare n.788 Registro Generale n.3844 per complessivi Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) a favore di [REDACTED]**

[REDACTED] gravante il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 23 aprile 2008, Repertorio n.89362/11493

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 7 marzo 2019 Registro Particolare numero 290 Registro Generale numero 1989**, per complessivi Euro 51.352,18 (cinquantunomilatrecentocinquantadue e diciotto centesimi) di cui per capitale Euro 25.676,09 (venticinquemilaseicentosestantasei e nove centesimi) a favore di [REDACTED], derivante da ruolo e avviso di addebito di riscossione esecutivo emesso [REDACTED] in data 7 marzo 2019, Repertorio n.2841/4119, gravante, tra gli altri, il bene in parola

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

- **Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 8 maggio 2019 al numero 2925 del Registro Particolare ed al numero 3873 del Registro Generale** ad istanza della [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del 05/04/2019 Repertorio n.3896/2019.

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

- **Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 25/03/2000 Registro Particolare n.462 Registro Generale n.2293** per complessive Lire 160.000.000 (centosessantamiloni) di cui per capitale Lire 80.000.000 (ottantamiloni) a favore di [REDACTED]
[REDACTED], gravante, tra gli altri, il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 21/03/2000, Repertorio n.19285/6248,

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la quota di 1/1

A tale iscrizione risulta collegata la Domanda di Annotazione presentata il 10/10/2005 presso l'Ufficio Provinciale di Volterra – Territorio Registro Particolare n.1039 Registro Generale n.8679 relativa ad una restrizione di beni di cui alla precedente iscrizione di ipoteca volontaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra – Territorio in data 03/11/2006 Registro Particolare n.2286 Registro Generale n.10378** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) di cui per capitale Lire 100.000.000 (centomila e zero centesimi) a favore di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED], gravante il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 27/10/2006, Repertorio n.88387/1929,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra – Territorio in data 30/04/2008 Registro Particolare n.788 Registro Generale n.3844** per complessivi Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) a favore di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED], gravante il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 23 aprile 2008, Repertorio n.89362/11493

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra – Territorio in data 7 marzo 2019 Registro Particolare numero 290 Registro Generale**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

numero 1989, per complessivi Euro 51.352,18 (cinquantunomilatrecentocinquantadue e diciotto centesimi) di cui per capitale Euro 25.676,09 (venticinquemilaseicentosettantasei e nove centesimi) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in data 7 marzo 2019, Repertorio n.2841/4119, gravante, tra gli altri, il bene in parola

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 8 maggio 2019 al numero 2925 del Registro Particolare ed al numero 3873 del Registro Generale ad istanza della [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del 05/04/2019 Repertorio n.3896/2019.

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 25/03/2000 Registro Particolare n.462 Registro Generale n.2293 per complessive Lire 160.000.000 (centosessantamiloni) di cui per capitale Lire 80.000.000 (ottantamiloni) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], gravante, tra gli altri, il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in data 21/03/2000, Repertorio n.19285/6248,

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

A tale iscrizione risulta collegata la Domanda di Annotazione presentata il 10/10/2005 presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio Registro Particolare n.1039 Registro Generale n.8679 relativa ad una restrizione di beni di cui alla precedente iscrizione di ipoteca volontaria.

- **Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 03/11/2006 Registro Particolare n.2286 Registro Generale n.10378** per complessivi Euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) di cui per capitale Lire 100.000.000 (centomila e zero centesimi) a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], gravante il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 27/10/2006, Repertorio n.88387/1929,
Contro [REDACTED]
Per la quota di 1/1

- **Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 30/04/2008 Registro Particolare n.788 Registro Generale n.3844** per complessivi Euro 400.000,00 (quattrocentomila e zero centesimi) a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante il bene in parola, derivante da contratto di mutuo con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 23 aprile 2008, Repertorio n.89362/11493
Contro [REDACTED]
Per la quota di 1/1

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Volterra - Territorio in data 7 marzo 2019 Registro Particolare numero 290 Registro Generale numero 1989**, per complessivi Euro 51.352,18 (cinquantunomilatrecentocinquante e

diciotto centesimi) di cui per capitale Euro 25.676,09 (venticinquemilaseicentosettantasei e nove centesimi) a favore di [REDACTED]

[REDACTED], gravante, tra gli altri, il bene in parola

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

- **Trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra in data 8 maggio 2019 al numero 2925 del Registro Particolare ed al numero 3873 del Registro Generale ad istanza della [REDACTED]**

[REDACTED], derivante da Atto Giudiziario del 05/04/2019 Repertorio n.3896/2019.

Contro [REDACTED]

Per la quota di 1/1

Si osserva come all'interno della documento "*Certificazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennali ai sensi dell'art.567 c.p.c. come novellato dall'art.1 della legge 3 agosto 1998 n.302*" (vedasi Allegato 9.1), relativo alla presente esecuzione, a firma del Notaio [REDACTED], risulti un'ulteriore iscrizione di ipoteca volontaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Siena - Territorio in data 19 settembre 2012 Registro Particolare n.1109 Registro Generale n.6615.

Lo scrivente ha notato che la relativa nota faceva riferimento ad immobili non inclusi nel verbale di pignoramento ed ubicati in comuni differenti. Ho provveduto pertanto a contattare il Notaio [REDACTED] per evidenziare tale aspetto, ricevendo risposta a mezzo mail dallo stesso con la relazione aggiornata senza l'indicazione dell'iscrizione erroneamente riportata nella versione depositata telematicamente (vedasi Allegato 9.2).

QUESITO N. 8 - IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE O SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Si veda quanto riportato nella risposta al quesito n.6.

QUESITO N. 9 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- 1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

A seguito di presentazione di apposita istanza all'Ufficio Tecnico Comunale a mezzo PEC del 12/01/2020, sono state comunicate a mezzo mail del 26/03/2020 allo scrivente le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in parola:

- Pratica n.1560 del 1962, relativa alla presentazione del Progetto "*per la COSTRUZIONE DI EDIFICIO per [REDACTED] e TRE APPARTAMENTI. - Piazza Cavour angolo Via Ridolfi*" datata 26/03/1965; all'interno della medesima pratica risultano altresì presenti:
 - Permesso per Costruzioni e per occupazione di suolo pubblico lungo le strade rilasciato in data 10/09/1962;
 - il rilascio del *Permesso di abitabilità* in data 10/12/1965;
- Pratica n.13637 del 1985, relativa alla relazione per opere compiute di cui all'art.48 della L.47/1985, con cui si dichiaravano effettuate le opere di "*realizzazione ascensore; demolizione e realizzazione tramezzi; apertura e chiusura vani porta; diversa distribuzione spazi tecnici*", datata 19/11/1985;
- Pratica n.219/88/I, relativa alla concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/1985 per la realizzazione di opere abusive; con cui si sanava sia "*...la difformità di sagoma del fabbricato e la diversa realizzazione rispetto al progetto approvato del piano sottosuolo*" che "*...la realizzazione della terrazza tergale del fabbricato annessa alla unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al piano secondo*".

Relativamente alla conformità tra lo stato di fatto rilevato in sede di accesso e la documentazione rinvenuta nelle citate pratiche edilizie, si segnala come nella Pratica n.219/88/I siano riportate le

rappresentazioni grafiche relative al piano sottosuolo e al piano terreno, mentre per i rimanenti piani fuori terra sono state allegate le relative planimetrie catastali. Nello specifico, la planimetria relativa all'unità immobiliare in parola è quella registrata al n.2775 del 19/02/1966, con la quale, pertanto, è stato effettuato il confronto con lo stato rilevato per la valutazione di conformità, rilevando quanto di seguito descritto:

- non risulta rappresentata nella planimetria catastale in parola una tramezzatura in materiale leggero presente nella stanza ad angolo tra Via Ridolfi e Piazza Cavour (con la quale è stato generato un ripostiglio non finestrato);
- la parete che nella planimetria catastale separa il WC di dimensioni minori dalla cucina non è presente nello stato di fatto (in cui il locale cucina si estende fino all'unico bagno esistente); nello specifico, in luogo della parete di ingresso del citato locale WC, è stata realizzata una tramezzatura traslata verso la terrazza, creando in tal modo un locale destinato a vano tecnico.

Tali difformità risultano sanabili attraverso la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art.6-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., con l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 1'000,00 € (comma 5 del medesimo articolo).

Pertanto, nella stima, si è provveduto ad applicare apposita decurtazione volta alla redazione della pratica edilizia e ai relativi pagamenti delle sanzioni nonché dei relativi diritti.

2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

A seguito di apposita istanza presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Certaldo a mezzo PEC del 12/01/2020, è stato comunicato a mezzo PEC del 16/01/2020 allo scrivente che la ricerca di pratiche edilizie doveva avvenire per il tramite dell'apposito portale on-line, per poi indicare gli estremi delle pratiche di interesse per il rilascio della relativa documentazione (provvedendo all'invio d'ufficio solo per eventuali Ordinanze connesse ad illeciti edilizi, dal momento che tali documenti non sono rinvenibili nei database messi a disposizione sul sito internet).

Pertanto, lo scrivente ha proceduto ad effettuare tale ricerca sia per ubicazione dell'immobile che per nominativo della proprietà (estendendo la ricerca a tutti i proprietari rinvenuti negli atti di provenienza). Data la derivazione dell'unità immobiliare da una particella del catasto terreni a seguito di tipo mappale di frazionamento, e considerando che la relativa particella del catasto terreni derivava a sua volta dalle modifiche di particelle pre-esistenti, la ricerca ha fatto emergere comunicazioni non solo relative all'immobile in parola, ma anche ad una serie di immobili vicini precedentemente accorpati con lo stesso. Con specifico riferimento all'immobile in parola, le pratiche edilizie rinvenute in archivio sono le seguenti:

- Domanda di sanatoria per opere edilizie presentata dal [REDACTED] in data 28/02/1995 prot.n. 3008, in qualità di proprietario di alcuni manufatti posti in Certaldo Via Montebello loc. Cafaggio e catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 1 particelle 21, 49 e 119 destinati ad annessi agricoli tendente ad ottenere, in relazione alle norme di cui all'art.39 della L.724/94 e s.m.i., la sanatoria di opere edilizie realizzate abusivamente;
- Relativo Permesso di Costruire in sanatoria n.209/95/051 rilasciato dal Comune di Certaldo in data 09/09/2005.

Non essendo presenti atti relativi a Licenze Edilizie o Permessi di Costruire, lo scrivente ha provveduto a consultare una foto aerea relativa alla zona di interesse del 1965, identificata con la sigla "OFC 1965 10k propr.IGM-RT esec.volo Istituto Geografico Militare" (vedasi relativo Allegato 5.3): da essa, compatibilmente con la scadente qualità dell'immagine aerea, è possibile desumere che l'immobile fosse già esistente in quella data.

Nell'atto di provenienza del bene, rogitato dal Notaio [REDACTED] in data 12/03/1990, Repertorio n.12417 (già citato nel paragrafo relativo alle provenienze), si riporta che *"il fabbricato oggetto del presente atto ... è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967"*.

La strumentazione edilizia del Comune di Certaldo a quell'epoca si basava sul Regolamento Edilizio approvato il 11/05/1929: quest'ultimo disciplinava, *"Nel perimetro dell'abitato comunale l'esecuzione di opere edilizie"* (Art. 1 del Titolo 1- Disposizioni preliminari), specificandone le delimitazioni nel

successivo art.2 (perimetrando, nello specifico, le zone di Certaldo Alto, Certaldo Basso e Villaggio del Fiano).

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare in parola, quindi, non risulta ricompresa nell'ambito di applicazione del citato Regolamento: pertanto, l'immobile non necessitava di alcun permesso per l'edificazione.

Relativamente alla citata Domanda di sanatoria per opere edilizie prot.n. 3008 del 28/02/1995 e alla relativa Concessione in sanatoria, si è appurato che essa è relativa alla *"Costruzione di 4 manufatti ad un piano fuori terra destinati ad annessi agricoli"*: in particolare, gli stessi fanno riferimento alla *"chiusura di scale a sbalzo preesistenti e manufatti realizzati con pannellature prefabbricate semplicemente ancorati al suolo per mezzo di infissione nel terreno di pali che costituiscono la struttura principale"*.

In dettaglio, all'interno della relazione a firma del tecnico rilevatore, sono descritte le seguenti quattro opere: *"Trattasi di opere realizzate in assenza di concessione ed in particolare:*

- *Utilizzazione del sottoscala prospiciente la via mediante tamponamento in laterizio.*
- *Utilizzazione del sottoscala posto sul retro del fabbricato mediante tamponamento in laterizio e posa in opera di infisso metallico e vetro.*
- *Realizzazione di una struttura in lamiera zincata ondulata con struttura metallica comprendente un box ed una tettoia.*
- *Realizzazione di un box in pannelli di cemento prefabbricato."*

Dalla documentazione fotografica allegata al condono, si evince come i due sottoscala siano effettivamente quelli posti in corrispondenza delle scale di accesso al piano primo e di discesa al resede laterale da cui si accede al piano seminterrato.

Premesso che non risulta dall'istanza di condono univocamente definito il posizionamento dei manufatti nell'ambito delle particelle oggetto della stessa istanza, si espone quanto segue:

- Relativamente al manufatto di cui alla terza alinea, la documentazione fotografica (unitamente alla descrizione e alla rappresentazione in pianta e sezione) rendono verosimile che lo stesso corrisponda a quello presente in sede di accesso all'interno della particella 21 del catasto terreni,

con ulteriore accesso anche dal resede laterale dell'unità immobiliare (lato ingresso piano seminterrato).

- Relativamente all'ultimo manufatto, invece, lo stesso appare differente rispetto a quello attualmente presente sul resede pertinenziale del manufatto, essendo quest'ultimo di dimensioni minori e con copertura differente rispetto a quella riportata nella documentazione fotografica dell'istanza di condono.

Pur non essendo presenti all'interno della pratica di condono in parola i prospetti dell'edificio, analizzando la documentazione fotografica relativa al sottoscala prospiciente la via, inoltre, si può notare come la relativa facciata presentava quattro aperture al piano primo (una finestra e una porta finestra nella camera con esposizione a Sud, una finestra nella camera centrale e una finestra nella camera con esposizione a Nord): dallo stato di fatto rilevato in sede di accesso, tuttavia, l'ultima di queste finestre risulta essere stata murata.

Inoltre, in adiacenza alla scala prospiciente la via è stata realizzata una tettoia in legno su cui poggiano dei pannelli solari, ancorata sul lato di maggiore altezza al vano scala e con pilastri in legno poggianti sulla recinzione a costituire l'appoggio di altezza minore. Anche tale manufatto non era presente nella documentazione fotografica relativa alla domanda di sanatoria.

Infine, sul resede laterale che dà accesso al piano seminterrato, sono presenti due manufatti: uno in legno di dimensioni pari a circa 4,00 m x 2,00 m e l'altro in ferro di dimensioni leggermente maggiori. Quest'ultimo, come poc'anzi asserito, risulta differente rispetto a quello individuato alla quarta alinea della domanda di sanatoria.

Sempre a seguito dell'accesso per la ricerca di pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico comunale, è stata riscontrata una domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 01/10/1986 prot.n. 16213 [REDACTED], proprietaria delle opere distinte al catasto terreni al foglio 1 particella 50 (prossima al confine con la particella in parola), relative alla realizzazione di una "recinzioni a delimitazione della strada e di un piazzale, con muri intonacati in parte sormontati da ringhiera in ferro". Dalla documentazione fotografica allegata alla domanda e dalle planimetrie in essa riportate, le ringhiera realizzate pare essere quella attualmente presente a confine tra l'unità immobiliare in parola e la strada poderale di accesso. D'altronde, come si evince dall'atto di

compravendita a firma del Notaio [REDACTED] del 12/03/1990 Repertorio 12417/4619 (atto di acquisto della particella 49 del catasto terreni con relativo fabbricato rurale), all'epoca di presentazione della Domanda "*...il lato Sud del muro di cinta del fabbricato insiste sulla particella 50 del foglio di mappa 1 del N.C.T.: al riguardo la parte venditrice garantisce detto stato dei luoghi ed il conseguente possesso pacifico continuato e manifesto da parte sua da oltre vent'anni*". L'effettiva annessione di tale porzione, è avvenuta successivamente, con atto a firma del Notaio [REDACTED] del 29/11/2004 Repertorio 26749/12916. Alla citata domanda prot.n. 16213 del 01/10/1986 ha fatto seguito una Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 rilasciata in data 13/04/1991 dal Comune di Certaldo.

Infine, l'esecutato ha presentato in data 26/09/2006 la pratica n.392/2006 recante Denuncia di Inizio Attività (ai sensi della L.R.1/2005) relativa ad "*interventi di riporto in terreno agricolo*": tale pratica, come segnalato all'interno della relazione, è tuttavia relativa alle particelle 120, 121 e 195 (non oggetto del verbale di pignoramento di cui alla presente procedura), adiacenti alla particella 21 del catasto terreni (interessata dal pignoramento).

Relativamente alla descrizione dell'immobile negli atti di provenienza, si osserva come nell'atto di acquisto di Repertorio 12417/4619 del 12/03/1990 rogitato dal Notaio [REDACTED], l'immobile in parola veniva descritto come "*fabbricato da cielo a terra, costituito da un piano terra rialzato, comprendente quattro vani ad uso abitativo compresa cucina nel piano terra rialzato e tre locali di sgombro nel piano seminterrato*". Nella descrizione, pertanto, non sono stati citati i locali presenti al piano primo.

Osservando la conformazione del manufatto, in ogni caso, appare inverosimile che lo stesso sia stato oggetto di sopraelevazione (dal momento che il corpo di fabbrica risulta esteriormente unitario, senza la presenza di lesioni o elementi architettonici che lascino presagire un innalzamento della copertura successivamente alla realizzazione dell'opera), ritenendo lo scrivente maggiormente probabile che si sia trattato di una descrizione omessa in virtù delle caratteristiche di ruralità del fabbricato stesso.

Oltremodo, dalla documentazione fotografica e dalla relazione presentata con la Domanda di sanatoria prot.n. 3008 del 28/02/1995, la scala risultava già esistente, così come il primo piano dell'edificio.

Si osserva, infine, che nulla è stato rinvenuto agli atti relativamente alla deruralizzazione del fabbricato, divenuto civile abitazione solo catastalmente con costituzione del 10/05/2011.

Pertanto, essendo sopravvenute delle variazioni rispetto all'ultimo atto documentato depositato all'Ufficio Tecnico Comunale (Permesso di Costruire in sanatoria n.209/95/051), è necessario, onde sanare le non conformità descritte e rendere il fabbricato idoneo alla reale destinazione d'uso, procedere alla domanda di deruralizzazione dello stesso (con corresponsione dei relativi oneri di deruralizzazione di cui alla L.R. 65/2014), contestualmente alla richiesta di sanatoria delle difformità rilevate. Relativamente a queste ultime, in ogni caso, non tutte risultano compatibili con la strumentazione urbanistica comunale. In particolare:

- I due manufatti in legno ed acciaio presenti sulla porzione di resede al confine con la particella 121 del foglio 1, non risultano sanabili perché di dimensione superiore a quella consentita dal Regolamento Urbanistico;
- La tettoia in legno antistante la scala prospiciente la strada poderale di accesso, non presenta le adeguate condizioni di sicurezza strutturale, oltre che risultare incompatibile, nello stato di fatto, con la strumentazione urbanistica;

Le citate difformità, pertanto, non risultano sanabili, con conseguente necessità di ripristinare lo stato dei luoghi attraverso la demolizione/smontaggio dei relativi manufatti. Di ciò si è tenuto conto nella stima decurtando dalla stessa i relativi oneri.

Relativamente alla finestra murata in difformità rispetto alla documentazione fotografica presentata con la Domanda di sanatoria per opere edilizie n. 3008/1995, la stessa configura una modifica di prospetto, sanabile pertanto con un Permesso di Costruire in sanatoria, fatta salva diversa pronuncia del responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'art.36 c.3 del DPR 380/2001 (tra l'altro, tale opera ha generato una diminuzione della superficie aero-illuminante della camera, la quale rimane comunque superiore al minimo valore previsto dal DM del 05/07/1975 - rapporto minimo pari a 1:8) e in subordine al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. I costi della relativa pratica e i relativi oneri sono stati considerati nella stima decurtandoli dalla stessa.

3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

A seguito di apposita istanza presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di Certaldo a mezzo PEC del 12/01/2020, è stato comunicato a mezzo PEC del 16/01/2020 allo scrivente che la ricerca di pratiche edilizie doveva avvenire per il tramite dell'apposito portale on-line, per poi indicare gli estremi delle pratiche di interesse per il rilascio della relativa documentazione (provvedendo all'invio d'ufficio solo per eventuali Ordinanze connesse ad illeciti edilizi, dal momento che tali documenti non sono rinvenibili nei database messi a disposizione sul sito internet).

Pertanto, lo scrivente ha proceduto ad effettuare tale ricerca sia per ubicazione dell'immobile che per nominativo della proprietà (estendendo la ricerca a tutti i proprietari rinvenuti negli atti di provenienza), dalla quale sono emersi i seguenti risultati per l'immobile in parola:

- Domanda di sanatoria per opere edilizie presentata [redacted] in data 28/02/1995 prot.n. 3008, in qualità di proprietario di alcuni manufatti posti in Certaldo Via Montebello loc. Cafaggio e catastalmente rappresentato nel foglio di mappa 1 particelle 21, 49 e 119 destinati ad annessi agricoli tendente ad ottenere, in relazione alle norme di cui all'art.39 della L.724/94 e s.m.i., la sanatoria di opere edilizie realizzate abusivamente;
- Relativo Permesso di Costruire in sanatoria n.209/95/051 rilasciato dal Comune di Certaldo in data 09/09/2005.

Tali atti, già citati a proposito dell'unità immobiliare di cui al Foglio 1, Particella 49 del Catasto Fabbricati, interessano l'appezzamento di terreno dal momento che al suo interno è ubicato il manufatto descritto come "struttura in lamiera zincata ondulata con struttura metallica comprendente un box ed una tettoia".

Dalla documentazione fotografica e dalla planimetria allegate all'istanza di condono, il manufatto riportato nella pratica edilizia risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede d'accesso.

Si evidenzia inoltre che l'esecutato ha presentato in data 26/09/2006 la pratica n.392/2006 recante Denuncia di Inizio Attività (ai sensi della L.R.1/2005) relativa ad "interventi di riporto in terreno agricolo": tale pratica, come segnalato all'interno della relazione, è tuttavia relativa alle particelle 120,

121 e 195 (non oggetto del verbale di pignoramento di cui alla presente procedura), adiacenti alla particella 21 del catasto terreni (interessata dal pignoramento).

QUESITI N. 10 e 11- VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE E PREZZO A BASE D'ASTA

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<https://www.borsinoimmobiliare.it>), opportunamente tarati con un confronto con immobili simili in vendita in zone limitrofe e con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Relativamente all'appezzamento di terreno, sono state considerate la tipologia dei terreni, la loro ubicazione e giacitura, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, si è tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato mediante i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

- 1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

Dall'agenzia immobiliare "Borsinoimmobiliare.it", possiamo desumere quanto segue:

Il valore di vendita per abitazioni civili in buono stato riferito al mese di luglio 2020 è pari ad € 1.655,00 (fascia media) al metro quadro come si evince dalla tabella che segue:

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (luglio 2020)							
Comune	Castelfiorentino						
Zona	Centrale Del Capoluogo						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.419	1.655	1.891	4,7	5,7	6,6	4,1%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.229	1.419	1.608	3,8	4,7	5,7	4,0%
Ville e Villini (In buono stato)	1.702	1.962	2.223	4,7	5,7	6,6	3,5%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.419	1.560	1.702	5,7	6,6	7,6	5,1%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	794	1.012	1.229	2,8	3,8	4,7	4,5%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Magazzini (In buono stato)	662	828	993	2,8	3,8	4,7	5,5%
Negozi (In buono stato)	1.419	1.702	1.986	6,6	8,0	9,5	5,7%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sia all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

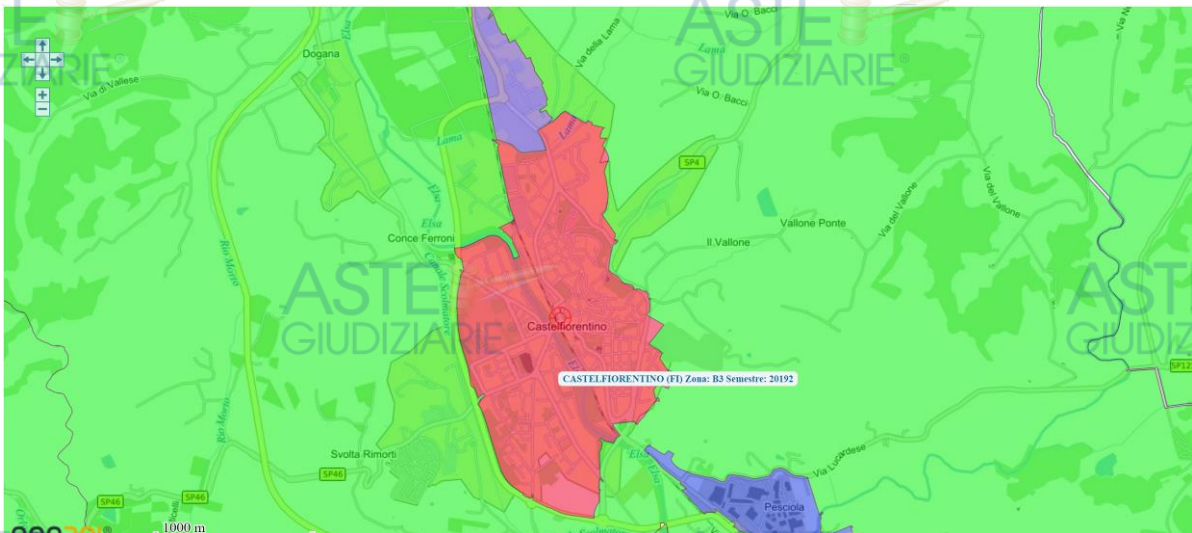
Da altre procedure esecutive in zona, per immobili abitativi, si può desumere quanto segue:

Procedura esecutiva Tribunale di Firenze, R.G.E. 484/2015, afferente, tra l'altro, ad immobile residenziale ubicato in medesima zona, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa **1.326,00 €/m²** per l'immobile residenziale (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Procedura esecutiva Tribunale di Firenze, R.G.E. 335/2013, afferente, tra l'altro, ad immobile residenziale ubicato in medesima zona, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa **1.450,00 €/m²** per l'immobile residenziale (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Dall'Agenzia del Territorio, si può desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso residenziale (abitazioni civili), in zona B3 (centrale/capoluogo) si evince un valore di mercato variabile da 1.050,00 a 1.450,00 €/m², con un valore medio pari a **1.250,00 €/m²**



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: CASTELFIORENTINO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	4	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	4,4	6,6	N

Vero quanto sopra, in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari

(si assume un peso pari a 2), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative:

Agenzia immobiliare (x 3)	3 x 1.655,00 €/m ² =	4.965,00
Vendite forzate (x 2)	2 x 1.388,00 €/m ² =	2.776,00
O.M.I. (x 1)	1 x 1.250,00 €/m ² =	1.250,00

Valore medio (arrotondato) 8.991,00/6 = circa 1.498,50 €/m²

Per quanto innanzi, al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per l'abitazione di 1.498,00 €/m².

A tale valore si applica un coefficiente correttivo pari a 1,04, per tenere in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ricavato dalla seguente tabella (descritta in dettaglio nel relativo Allegato 14):

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati			
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>			
Posizione	Centrale	0,05	1,05
Presenza di verde	Discreta	0,02	1,02
Traffico automobilistico	Zona a traffico medio	0,00	1,00
Facilità di accesso	Buona	0,05	1,05
Presenza di parcheggi in zona	Presenti	0,03	1,03
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>			
Edificio con ascensore	Presente - Unità piano secondo	-0,04	0,96
Esposizione, panoramicità	Affaccio su due lati	0,03	1,03
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>			
Età, qualità, stato manutentivo intero edificio	Discreto	0,00	1,00
Impianti interni	Medi	-0,05	0,95
Finiture interne	Discrete	0,00	1,00
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>			
Stato di occupazione	Occupato da terzi con Ordine di liberazione del Giudice (computato ad hoc)	0,00	1,00
Incertezza regolarità edilizia	Bassa	-0,01	0,99
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	-0,03	0,97
Coefficiente correttivo totale			1,04

Pertanto, per l'immobile in parola si ottiene il seguente valore unitario di mercato:

$$1'498,00 \text{ €/m}^2 \times 1,04 = 1'557,92 \text{ €/m}^2$$

Che, moltiplicato per la superficie convenzionale pari a 136,28 m², fornisce un **valore di mercato del bene pari a 212'313,33 €, arrotondabile a 212'000,00 €.**

Per il calcolo del valore di stima del bene, al fine di considerare la riduzione del valore di mercato praticata per la particolarità dei meccanismi d'asta, si applica un coefficiente riduttivo del 10%, compatibilmente con quanto indicato dall'Ill.mo Giudice Esecutore nel relativo quesito.

Pertanto, il valore medio di mercato del bene può essere stimato come segue:

$$1'557,92 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 1.402,13 \text{ €/mq.}$$

Si ottiene pertanto:

Identificativo	Superficie convenzionale [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]	Quota in vendita	Totale [€]
Bene: Appartamento in Castelfiorentino (FI) - Via C. Ridolfi, n. 2, piano 2°	136,28	1 402,13 €	191 085,08 €	100	191 085,08 €
Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):					191 085,08 €

Essendo, all'epoca di accesso, l'appartamento locato, benché soggetto ad Ordine di liberazione da parte dell'Ill.mo Giudice Esecutore, si ritiene opportuno decurtare il valore dell'immobile secondo il seguente metodo:

- Canone di locazione attuale: 700 €/mese;
- Mesi mancanti alla scadenza del contratto: 13
- Valore unitario medio locazione: 4,75 €/mese/m² (Valori OMI)
- Superficie convenzionale: 136,28 m²;
- Valore medio locazione: 647,33 €
- Riduzione: $(700 \times 13) \times (647,33 / 700) = 8.415,29 \text{ €}$

A tale riduzione, si applica un ulteriore coefficiente correttivo del 50%, considerando la presenza dell'ordine di liberazione da parte del Giudice, per una riduzione totale pari a 4'207,65 €.

Va inoltre applicata la detrazione relativa a:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per spostamento tramezzature: 2'500,00 €
(compresa di sanzione pecuniaria di 1'000,00 € e diritti)

- Aggiornamento catastale (pratica DOCFA) per variata distribuzione di spazi interni: 500,00 €

Non è stata considerata alcuna detrazione relativa all'Attestato di Prestazione Energetica dal momento che, nel Contratto di Locazione relativo all'immobile in parola (vedasi Allegato 6.2) è riportato "Il locatore con riguardo alla certificazione energetica, consegna al conduttore attestazione APE".

Valido quanto innanzi, il **prezzo a base d'asta del bene** (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente ad € 191'085,08 - € 4'207,65 - 2'500,00 - 500,00 = € 183.877,43 che si ritiene poter approssimare a **183.900,00 € (euro centottantatremilenovecento/00)**.

2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

Dall'agenzia immobiliare "Borsinoimmobiliare.it", possiamo desumere quanto segue:

La zona "resto del territorio" del Comune di Certaldo ha registrato quotazioni solo per la tipologia "Ville e Villini", con un valore di vendita riferito al mese di luglio 2020 è pari ad € 2.128,00 (fascia media) al metro quadro come si evince dalla tabella che segue:

Comune		Certaldo					
Zona		Resto Del Territorio					
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Ville e Villini (In buono stato)	1.702	2.128	2.554	4,7	6,1	7,6	3,5%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Laboratori (In buono stato)	567	709	851	2,8	3,3	3,8	5,6%
Magazzini (In buono stato)	567	709	851	2,8	3,3	3,8	5,6%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Da altre procedure esecutive in zona, per immobili abitativi, si può desumere quanto segue:

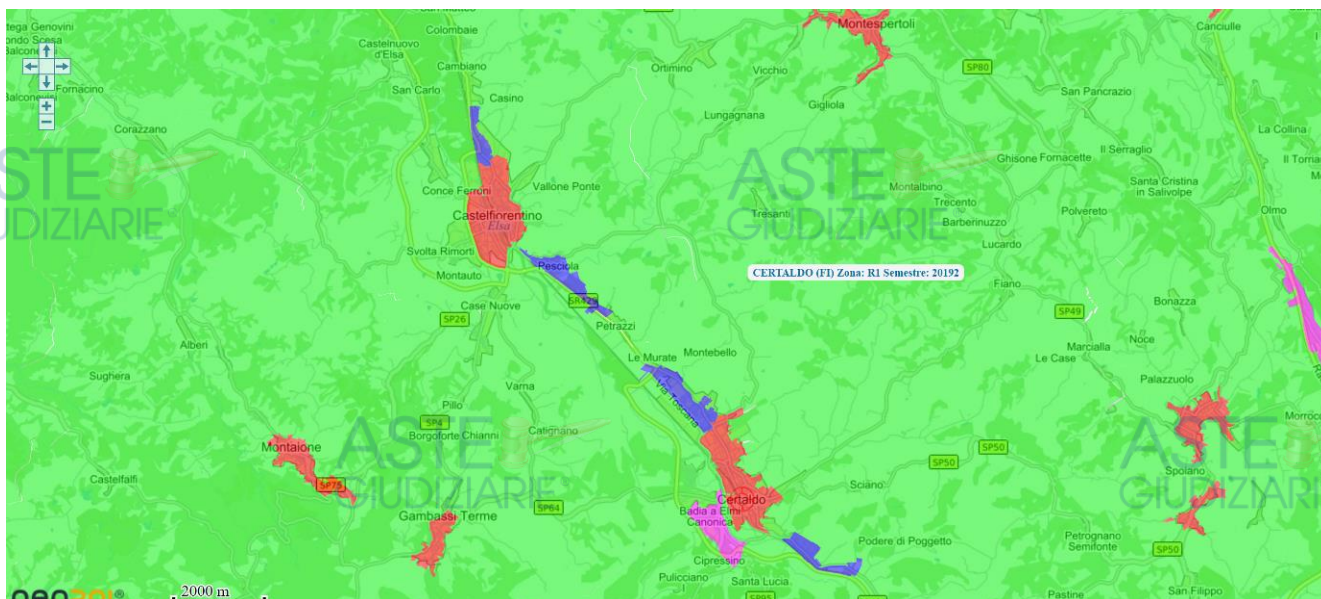
Procedura esecutiva Tribunale di Firenze, R.G.E. 358/2017, afferente, tra l'altro, ad immobile residenziale ubicato in medesima zona, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa **1.200,00 €/m²** per l'immobile residenziale (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Procedura esecutiva Tribunale di Firenze, R.G.E. 731/2011, afferente, tra l'altro, ad immobile residenziale ubicato in medesima zona, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 1.750,00 €/m² per l'immobile residenziale (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Procedura esecutiva Tribunale di Firenze, R.G.E. 967/2012, afferente, tra l'altro, ad immobile residenziale ubicato in zona centrale del medesimo comune, si evince una stima del valore di mercato dell'Ausiliario Esperto Estimatore di circa 1.450,00 €/m² per l'immobile residenziale (salvo opportune applicazioni di coefficienti correttivi).

Dall'Agenzia del Territorio, si può desumere quanto segue:

Per quanto attiene la vendita degli immobili ad uso residenziale (abitazioni civili), in zona R1 (Resto del territorio) si evince un valore di mercato variabile da 950,00 a 1.400,00 €/m², con un valore medio pari a 1.175,00 €/m² per abitazioni civili, variabile da 1.550,00 a 2.300,00 €/m², con un valore medio pari a 1.925,00 €/m² per ville e villini.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: CERTALDO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,6	5,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1550	2300	L	5,1	7,6	N

Relativamente ai valori da considerare, considerando la tipologia immobiliare, si ritiene opportuno associare un valore OMI intermedio tra i due citati, pari pertanto a 1.550,00 €/m².

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 1, dovuto alla mancanza di comparabili adeguati rispetto al bene in parola), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative:

Fonte	Peso	Valore/m ²
Agenzia immobiliare	1	2 128,00 €
Vendite forzate		1 200,00 €
(valore medio)		1 750,00 €

		1 450,00 €
	3	1 466,67 €
Valori OMI	1	1 550,00 €
	media	1 615,60 €

Per quanto innanzi, **al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio per l'abitazione di 1.615,60 €/m².**

A tale valore si applica un coefficiente correttivo pari a 0,86, per tenere in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ricavato dalla seguente tabella (descritta in dettaglio nel relativo Allegato 14):

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati			
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>			
Posizione	Panoramica	0,05	1,05
Presenza di verde	Elevata	0,05	1,05
Traffico automobilistico	Zona a traffico basso	0,02	1,02
Facilità di accesso	Strada sterrata	-0,08	0,92
Presenza di parcheggi in zona	Presenti	0,03	1,03
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>			
Edificio con ascensore	Non presente - piano terra e rialzato	0,03	1,03
Esposizione, panoramicità	Affaccio su quattro lati	0,05	1,05
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>			
Età, qualità, stato manutentivo intero edificio	Mediocre	-0,10	0,90
Impianti interni	Mediocre	-0,05	0,95
Finiture interne	Discrete	-0,05	0,95
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>			
Stato di occupazione	Occupato da esecutato	0,00	1,00
Incertezza regolarità edilizia	Elevata	-0,05	0,95
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	-0,03	0,97
<u>Coefficiente correttivo totale</u>			0,86

Pertanto, per l'immobile in parola si ottiene il seguente valore unitario di mercato:

$$1'615,60 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = 1'389,42 \text{ €/m}^2$$

Che, moltiplicato per la superficie convenzionale pari a 188,98 m², fornisce un **valore di mercato del bene pari a 262'572,59 €, arrotondabile a 262'500,00 €.**

Per il calcolo del valore di stima del bene, al fine di considerare la riduzione del valore di mercato praticata per la particolarità dei meccanismi d'asta, si applica un coefficiente riduttivo del 10%, compatibilmente con quanto indicato dall'Ill.mo Giudice Esecutore nel relativo quesito.

Pertanto, il a base d'asta del bene può essere stimato come segue:

Riduzione per meccanismi d'asta	10%
Valore di mercato del bene	1 250,47 €

Essendo la superficie convenzionale dell'unità immobiliare pari a 188,98 m², si ottiene:

Identificativo	Superficie	Valore unitario [€/m ²]	Valore	Quota in	Totale [€]
	convenzionale [m ²]		complessivo [€]	vendita	
Bene: Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, piano S1-T-1	188,98	1 250,47 €	236 315,65 €	100	236 315,65 €
Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):					236 315,65 €

Va inoltre applicata la riduzione relativa a:

- Rimozione dei manufatti non sanabili specificati nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, compresi oneri per il rilascio del titolo abilitativo, diritti e sanzioni previste, forfettariamente stimati in: 5'000,00 €
- Permesso di costruire in sanatoria con relativi oneri, pratica di deruralizzazione dell'immobile e Attestato di Prestazione Energetica: 8'000,00 €;
- Aggiornamento catastale (pratica DOCFA) per variata distribuzione di spazi interni: 500,00 €

Valido quanto innanzi, **il prezzo a base d'asta del bene** (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente a:

Riduzione 1	5 000,00 €
Riduzione 2	8 000,00 €
Riduzione 3	500,00 €
Valore di mercato del bene	222 815,65 €

che si ritiene poter approssimare a **222.800,00 € (euro duecentoventiduemilaottocento/00)**.

3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

Relativamente all'appezzamento di terreno, sono state considerate la tipologia dei terreni, la loro ubicazione e giacitura, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e il loro stato di manutenzione, si è tenuto inoltre conto del valore di mercato degli immobili nella zona, verificato tramite i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate e tramite agenti immobiliari esercitanti nella zona.

In base a quanto riportato all'interno del Volume "Osservatorio dei valori agricoli - Provincia di Firenze - Listino 2019 - Rilevazione 2018" (ultimo volume disponibile alla data di stima) relativo a zone limitrofe disponibili e sulla scorta dei Valori Agricoli Medi resi disponibili dall'Agenzie delle Entrate con riferimento alla Regione Agraria n.6 (comprendente i comuni di Barberino Val D Elsa, Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme, Montaione), è possibile asserire quanto segue:

- Il valore agricolo relativo alla categoria "pascolo - pascolo cespugliato pascolo arborato" appare non applicabile al caso di specie, essendo il terreno oggetto di stima di dimensioni nettamente inferiori e poco indicato per tale categoria;
- Risulta maggiormente affine, data la vicinanza all'abitazione e la modesta estensione, una destinazione di orto urbano, considerando anche la possibilità di irrigazione;
- Tra i terreni comparabili, pertanto, sono stati individuati quelli con caratteristiche di piccoli orti potenzialmente a corredo di unità immobiliari.

Si riporta di seguito la tabella relativa ai Valori Agricoli Medi per la Regione Agraria di appartenenza dell'appezzamento di terreno relativi all'anno 2017 (ultimi disponibili sul relativo portale dell'Agenzia delle Entrate):

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.1 del 07/03/2017

Publicazione sul BUR
 n.12 del 22/03/2017

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE N. 5 Comuni di: BAGNO A RIPOLI, SCANDICCI, FIESOLE, FIRENZE, IMPRUNETA, SESTO FIORENTINO				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE N. 6 Comuni di: BARBERINO VAL D'ELSA, CASTELFIORENTINO, CERTALDO, GAMBASSI TERME, MONTAIONE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ORTO IRRIGUO	158787,00				63674,00			
PARCO O GIARDINO	137810,00				82935,00			
PASCOLO - PASCOLO CESPUGLIATO - PASCOLO ARBORATO	1855,00				2452,00			

Nella tabella seguente si riportano i valori agricoli medi approvati dalla Commissione Provinciale Espropriazioni Pubblica Utilità della Provincia di Firenze relativa all'anno di applicazione 2019, con valori sostanzialmente invariati rispetto a quelli precedentemente mostrati:

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRIAZIONI PUBBLICA UTILITA'

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE L. n. 10 del 28.01.1977 ART. 14

ANNO DI RIFERIMENTO 2018 - ANNO DI APPLICAZIONE 2019

REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE - Valori medi per ettaro (Euro)

TIPO DI COLTURA	REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI FIRENZE - Valori medi per ettaro (Euro)								
	Firenze/Valdarno	Pelago	Barberino di Mugello	Calenzano - Campi Bisenzio	Bagno a Ripoli	Barberino Val D'Elisa	Greve in Chianti	Figline Valdarno	Cerreto Guidi
Seminativo	€ 5.866	€ 10.665	€ 10.451	€ 20.462	€ 23.888	€ 16.428	€ 15.266	€ 14.081	€ 19.783
Seminativo irriguo	€ 16.607	€ 36.806	€ 42.191	€ 44.770	€ 58.576	€ 42.671	€ 58.993	€ 44.449	€ 48.788
Seminativo arborato	€ 6.324	€ 12.097	€ 11.638	€ 19.892	€ 28.474	€ 16.133	€ 12.100	€ 13.310	€ 15.282
Seminativo arborato irriguo	€ 16.582	€ 35.783	€ 41.019	€ 43.673	€ 60.206	€ 41.486	€ 54.047	€ 43.215	€ 46.114
Prato stabile	€ 3.916	€ 4.079	€ 4.406	€ 12.951	€ 14.249	€ 5.835	€ 4.848	€ 4.488	€ 10.626
Vivajo (3)	€ 45.892	€ 58.417	€ 56.851	€ 66.020	€ 78.975	€ 66.348	€ 74.004	€ 60.693	€ 61.890
Parco o giardino	€ 43.249	€ 72.316	€ 70.359	€ 91.802	€ 137.810	€ 82.935	€ 92.505	€ 73.969	€ 88.171
Cultura floreale	€ 26.528	€ 44.116	€ 43.193	€ 68.234	€ 101.952	€ 49.219	€ 54.631	€ 51.334	€ 49.684
Frutteto (4)	€ 6.236	€ 27.362	€ 35.739	€ 47.322	€ 82.146	€ 34.081	€ 38.902	€ 44.400	€ 38.380
Vigneto (5)	€ 20.649	€ 31.002	€ 36.089	€ 36.289	€ 39.401	€ 39.102	€ 51.587	€ 34.214	€ 31.919
Vigneto in zona D.O.C.G.	€ 37.238	€ 41.610	€ 42.170	€ 45.559	€ 45.125	€ 59.700	€ 39.048	€ 37.246	
Vigneto D.O.C.G. Chianti Classico						€ 84.163	€ 84.163		
Uliveto	€ 8.955	€ 21.938	€ 20.863	€ 23.602	€ 30.455	€ 22.464	€ 25.420	€ 19.705	€ 18.991
Uliveto vigneto	€ 6.865	€ 18.193	€ 18.364	€ 20.498	€ 23.822	€ 18.507	€ 21.245	€ 16.524	€ 15.639
Castagno da frutto	€ 5.439	€ 3.672	€ 5.439	€ 4.788	€ 5.619	€ 3.501	€ 3.413	€ 4.040	
Canneto	€ 2.942	€ 3.292	€ 3.152	€ 5.118	€ 4.675	€ 3.622	€ 3.776	€ 3.160	€ 3.172
Pascolo - P. cesp. - P. arbor.	€ 1.307	€ 1.307	€ 1.307	€ 1.831	€ 1.855	€ 2.452	€ 1.850	€ 1.945	€ 1.978
Incolto produttivo (1)	€ 770	€ 770	€ 865	€ 865	€ 890	€ 925	€ 925	€ 925	€ 866
C.s. con piante palustri	€ 2.224	€ 2.541	€ 2.541	€ 4.578	€ 5.385	€ 2.796	€ 2.796	€ 4.892	€ 2.956
Bosco allo fusto adulto (2)	€ 5.854	€ 7.335	€ 6.001	€ 8.238	€ 9.734	€ 8.805	€ 8.163	€ 7.255	€ 9.535
Bosco allo fusto giovane (2)	€ 3.853	€ 4.297	€ 4.297	€ 5.188	€ 6.359	€ 5.462	€ 5.381	€ 4.484	€ 6.255
Bosco ceduo	€ 1.852	€ 1.778	€ 1.704	€ 2.746	€ 3.297	€ 2.201	€ 2.628	€ 2.691	€ 3.661
Bosco misto	€ 2.963	€ 2.815	€ 2.815	€ 4.577	€ 5.416	€ 3.505	€ 3.261	€ 2.936	€ 4.348
Orto	€ 27.842	€ 34.834	€ 32.540	€ 59.221	€ 113.645	€ 39.539	€ 44.133	€ 46.911	€ 54.042
Orto irriguo	€ 41.616	€ 57.576	€ 61.381	€ 91.548	€ 158.787	€ 63.674	€ 70.899	€ 67.646	€ 77.811

Note: 1) Terreno non idoneo alla coltivazione che, senza l'intervento dell'uomo, dia un prodotto anche minimo
 Non classificabili incolti produttivi i terreni non coltivati per evidente abbandono o temporanea diversa destinazione
 2) Adulto, con piante di età prevalente uguale o superiore ai 30 anni, giovani inferiori a 30 anni
 3) Per la coltura a VIVAIO il valore è da intendersi riferito al solo suolo. La stima del soprassuolo è a sé stante.
 4) Il valore agricolo medio del Frutteto indicato in tabella è riferito all'impianto di età pari o superiore a 10 anni.
 Per gli impianti di età inferiore a 10 anni, al valore indicato si applica un incremento a scalare dell'1% per ciascun anno a partire dal 9° anno e fino al 1°anno di età.
 5) Il valore agricolo medio del Vigneto indicato in tabella è riferito all'impianto di età pari o superiore a 20 anni.
 Per gli impianti di età inferiore a 20 anni, al valore indicato si applica un incremento a scalare dell'1% per ciascun anno a partire dal 19° anno e fino al 1°anno di età.
 I FRUTTI PENDENTI non sono compresi e vanno stimati a parte

ALLEGATO PARTE INTEGRANTE ALLA DECISIONE N. 1 DEL 28/1/2019

Il Presidente
 Massimo Pescini

Il Segretario
 Otello Cini

Si riportano di seguito i valori relativi ad appezzamenti di terreno di modeste dimensioni in vendita on-line (sito: https://terreni.trovacasa.net/Terreni_agricoli/Vendita/FI/Certaldo) su aree limitrofe a quella

relativa al bene oggetto di stima, con la relativa estensione superficiale e il calcolo del costo per ettaro di terreno:

Valore	Estensione [m ²]	€/ha
39 000,00 €	5050	77 227,72 €
38 000,00 €	6410	59 282,37 €
15 000,00 €	2000	75 000,00 €

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da vendite on line (si assume un peso pari a 3), ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI - Valori Medi Agricoli relativi ad orti irrigui (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Fonte	Peso	Valore/ha
Vendite on-line		77 227,72 €
(valore medio)		59 282,37 €
		75 000,00 €
	3	70 503,36 €
Valori OMI	1	63 674,00 €
	media	68 796,02 €

Al fine di considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si applica un coefficiente correttivo di 1,35 (data la vicinanza all'abitazione ed i relativi servizi ad essa associati) ed un incremento finale di un ulteriore 30% per considerare la presenza del manufatto in lamiera presente nella relativa particella catastale. Si riportano i risultati ottenuti nella tabella seguente:

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno	1,35
Incremento per la presenza di un manufatto	1,30
Valore unitario di mercato del bene (€/ha)	120 737,02 €

Si ottiene pertanto:

Identificativo	Superficie [m ²]	Valore unitario [€/m ²]	Valore complessivo [€]	Quota in vendita	Totale [€]
Bene: Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21	337,00	120 737,02 €	4 068,84 €	100	4 068,84 €
Totale (salvo ulteriori spese e costi a detrarsi):					4 068,84 €

arrotondabile al valore di **4'050 €**.

Per il calcolo del valore di stima del bene, al fine di considerare la riduzione del valore di mercato praticata per la particolarità dei meccanismi d'asta, si applica un coefficiente riduttivo del 10%, compatibilmente con quanto indicato dall'Ill.mo Giudice Esecutore nel relativo quesito.

Valido quanto innanzi, **il prezzo a base d'asta del bene** (dedotto delle spese ed oneri ancora a sostenersi), **ammonta** complessivamente a $4'068,84 \text{ €} * 0,9 =$

3'661,95 €, che si ritiene approssimare a 3'600,00 € (**euro tremilaseicento/00**).

QUESTITO n.12 - APPETIBILITÀ DEL BENE SUL MERCATO

1) Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5

Valutata la dimensione e il taglio dell'unità immobiliare, le dotazioni, l'ubicazione, gli affacci e i confini, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione urbanistica ed edilizia, i collegamenti e gli accessi, lo stato di fatto e di diritto, la situazione dei servizi e la qualità della vita nella zona in cui il bene è situato, non è stata accertata alcuna ragione particolare che possa rendere il bene non appetibile sul mercato.

2) Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10

Non si ravvedono particolari motivi che possano rendere il bene poco appetibile sul mercato: la mancanza della procedura di deruralizzazione del fabbricato e la necessità di sanare

urbanisticamente e catastalmente talune opere, che di per sé potrebbero erigersi a causa di minore appetibilità del bene, sono state adeguatamente considerate nel calcolo del prezzo a base d'asta.

3) Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo

Non è stata accertata alcuna ragione particolare che possa rendere il bene non appetibile sul mercato.

Dall'atto di pignoramento **tutti i beni immobili risultano pignorati per l'intera quota intestata all'esecutato.**

Considerate le caratteristiche estrinseche dei beni di cui ai numeri 2) e 3) del presente paragrafo (unità immobiliare e terreno confinanti) e considerata la scarsa appetibilità dell'appezzamento di terreno isolato per la difficile raggiungibilità se non dall'unità immobiliare in parola, i beni di cui alla presente perizia sono stati **suddivisi in due distinti lotti:**

Lotto 1):

- Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo;

Lotto 2):

- Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49;
- Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato al Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21.

REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Premesso che all'attualità il cedente del diritto reale pignorato risulta una persona fisica non soggetta ad IVA, è ragionevole presumere che la cessione sarà esente IVA e sconterà imposta di registro proporzionale.

QUESTITO n.13 – RIEPILOGO NEL CASO DI PIÙ LOTTI

Con la presente perizia è stata stimata la piena proprietà di tre beni ubicati nei Comuni di Castelfiorentino e Certaldo, raggruppati nei seguenti lotti:

Lotto 1):

- Appartamento sito in Castelfiorentino (FI), via Cosimo Ridolfi n.2, piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio di mappa n.51, particella 196, subalterno 501 categoria A2, vani 7,5 intestato al [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.
 - Superficie convenzionale: 136,28 m²;
 - Stato dell'immobile: occupato con Ordine di liberazione da parte del Giudice:
 - Stima: 212'000,00 €
 - Prezzo a base d'asta: 183'900,00 €

Lotto 2):

- Appartamento sito in Certaldo (FI), località Cafaggio n.168, identificato al Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa 1, particella 49, categoria A2, vani 10, intestato al [REDACTED] per la quota di 1/1, per il diritto di proprietà.
 - Superficie convenzionale: 188,98 m²;
 - Stato dell'immobile: occupato dall'esecutato;
 - Stima: 262'500,00 €
 - Prezzo a base d'asta: 222.800,00 €
- Terreno con fabbricato rurale sito in Certaldo (FI), località Cafaggio, identificato Catasto Terreni al foglio di mappa n.1, particella 21, Qualità Pascolo, Reddito Dominicale € 0,17 – Reddito Agrario € 0,09
 - Superficie: 337 m²;
 - Stato dell'immobile: libero;
 - Stima: 4 068,84 €
 - Prezzo a base d'asta: 3'600,00 €



Lo scrivente CTU ritenendo di aver sufficientemente e fedelmente risposto ai quesiti posti con l'incarico conferitogli, procede al deposito della presente Relazione Tecnico-Estimativa presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze - Sezione Esecuzioni Immobiliari e resta a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento o adempimento.

Con osservanza.

Sesto Fiorentino, li 22/07/2020



IL C.T.U.



ALLEGATI

1. Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 28/08/2019, afferente alla nomina del sottoscritto quale Esperto nella procedura in oggetto e relativo e giuramento del 02/09/2019; istanze di proroga e relative concessioni;
- 2.1 Documentazione catastale: visure storiche, estratti di mappa e planimetrie catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio Servizi Catastali relativi al Comune di Castelfiorentino (FI);
- 2.2 Documentazione catastale: visure storiche, estratti di mappa e planimetrie catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze- Territorio Servizi Catastali relativi al Comune di Certaldo (FI);
3. Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Certaldo (FI) e relativa istanza del sottoscritto Esperto;
 - 4.1 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelfiorentino (FI) e relativa istanza del sottoscritto Esperto;
 - 4.2 Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Certaldo (FI) e relativa istanza del sottoscritto Esperto;
- 5.1 Istanza relativa al rilascio delle pratiche edilizie e della documentazione urbanistica all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Castelfiorentino (FI) e rilascio delle relative pratiche;
- 5.2 Istanza relativa al rilascio delle pratiche edilizie e della documentazione urbanistica all'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Certaldo (FI) e rilascio delle relative pratiche;
- 5.3 Foto aerea OFC 1965 10k propr.IGM-RT esec.volo Istituto Geografico Militare;
- 6.1 Copia del Contratto di comodato relativo all'immobile di Castelfiorentino (FI) e relativa istanza dello scrivente al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- 6.2 Copia del Contratto di locazione relativo all'immobile di Castelfiorentino (FI) e relativa istanza dello scrivente al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate
- 6.3 Relazione periodica di custodia del custode immobiliare del 29/01/2020 e relativo parere dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione con Ordine di Liberazione dell'immobile;
- 7.1 Copia del titolo di proprietà ultraventennale rogitato dal Notaio [REDACTED] Repertorio n.12417 del 12/03/1990;
- 7.2 Copia del titolo di proprietà ultraventennale rogitato dal Notaio [REDACTED] Repertorio n.12418 del 12/03/1990;
- 7.3 Copia del titolo di proprietà ultraventennale rogitato dal Notaio [REDACTED] Repertorio n.28568 del 24/11/1982;
- 7.4 Copia del titolo di proprietà ultraventennale rogitato dal Notaio [REDACTED] Repertorio n.1409 del 21/05/1982;

- 7.5** Copia del titolo di proprietà ultraventennale rogitato dal Notaio [REDACTED] Repertorio n.2809 del 10/04/1992;
- 7.6** Copia del titolo di proprietà rogitato dal Notaio [REDACTED] Repertorio n.89361 del 23/04/2008;
- 8.** Visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Volterra;
- 9.1** Certificazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennali ai sensi dell'art.567 c.p.c. come novellato dall'art.1 della legge 3 agosto 1998 n.302 redatta dal Notaio [REDACTED] il 03/07/2019;
- 9.2** Certificazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennali ai sensi dell'art.567 c.p.c. come novellato dall'art.1 della legge 3 agosto 1998 n.302 redatta dal Notaio [REDACTED] il 20/07/2020;
- 10.1** Missiva dell'Amministratore del Condominio di Castelfiorentino relativa alla situazione debitoria dell'esecutato e relativa istanza del sottoscritto Esperto;
- 10.2** Dati anagrafici del Condominio di Castelfiorentino;
- 11.** Verbali di accesso delle operazioni peritali e relative comunicazioni preliminari effettuate dallo scrivente Esperto;
- 12.** Grafici di rilievo dello stato dei luoghi;
- 13.** Documentazione fotografica con rilievo dei coni ottici;
- 14.** Criteri di stima e relative tabelle.