

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SEZIONE III CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA LAURA D'AMELIO

E.I. 30/2019

(omissis)

(omissis)

C.T.U. DOTT.SSA ARCH. DANIELA BROCCOLINI

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini, con studio in Impruneta (FI) alla via P. Nenni n. 33, libera professionista, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Firenze con il numero 5338 (A), all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con il numero 7711 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Firenze con il numero 401, con comunicazione PEC del 06/08/2019 è stata nominata "Esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine, ed alla stessa, la Dott.ssa D'Amelio ha conferito il mandato, che si articola nelle richieste e nei quesiti di seguito riportati.

Il Giudice ordina all'esperto:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il comma, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inido-

*C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)*

pagina 1 di 63

nei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg s.r.l.), **comunicazione scritta del-**

l'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode, a mezzo raccomandata con ricevuta di ri-

torno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza

dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di ini-

zio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita del-**

l'immobile;

3) di accedere all'immobile **unitamente al custode nominato** (con il quale dovrà prendere contatto e

concordare una data **nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pi-**

gnoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di

base:

a) **avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il**

Foglio notizie per la parte esecutata;

b) **se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e**

verificare la presenza del debitore;

c) **ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal cu-**

stode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di

effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta

chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che saranno co-

municate con lettera raccomandata;

d) **il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissaria-**

to PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluo-

go, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) **all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione**

della serratura ove necessario;

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 2 di 63

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.

Pone all'esperto il seguente quesito:

"Provveda a

1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati

catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la

descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e conconi) 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 indi-

cati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pi-

gnoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rap-

presentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati ca-

tastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specifica-

mente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planime-

trie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo

assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le

necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 3 di 63

unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente in-
cluda 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 al-
tresi se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con
quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

2) riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprie-
tà 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, ac-
cessori 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 im-
mobile/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 particola-
re 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 con-
fronto 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 ese-
cutato, 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 dichiara-

zione 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 even-

tuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° set-

tembre 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 completa 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'espresso 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 ra-

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 6 di 63

gioni;

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).

Il Giudice inoltre chiede all'Esperto di:

effettuare (**prima del deposito del cartaceo**) almeno 30 giorni prima della data di udienza il deposito per via telematica a mezzo piattaforma P.C.T. di: 1) copia integrale e 2) copia EPURATA DEI DATI SENSIBILI PER LA NORMATIVA SULLA PRIVACY (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private), **completa di foto esterne ed interne del bene, planimetrie e documenti**; di depositare in cancelleria, successivamente al deposito per via telematica, una copia integrale cartacea (corredata di foto, documenti ecc) ed una copia epurata; di **inviare all'esecutato, se non costituito, copia completa del-**

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 7 di 63

l'elaborato peritale a mezzo raccomandata a.r., depositando in cancelleria l'attestazione del relativo invio.

Si ricorda che tutta la documentazione occorrente per l'elaborato peritale sarà direttamente consultabile e stampabile dalla piattaforma P.C.T.

presentare, se necessario, tempestiva e motivata istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

Il Giudice infine:

A) autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati.

B) Autorizza il C.T.U.- all'utilizzo del mezzo proprio qualora la località non risulti comodamente raggiungibile con mezzo pubblico, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L. 836/73; - all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica, con l'assistenza del custode; designa a tal fine il Commissariato di P.S. o i C.C. territorialmente competenti e tenuti all'adempimento in virtù del presente provvedimento, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile, sempre in coordinamento con il custode.

C) avverte inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno 15 giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa già preparato per fornire i chiarimenti necessari (eventualmente anche depositando uno scritto a chiarimenti).

D) avverte l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non si sia fatto tempestivo ricorso alla f.p. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo giudice e non dai legali del creditore procedente\interventuti.

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 8 di 63

E) dispone acconto a titolo di fondo spese di € 800,00; il residuo acconto lo chiederà al momento del deposito dell'elaborato.

Si raccomanda di comprendere abitazioni e box o cantina in un solo lotto e di dividere i terreni solo se ciò possa renderli più appetibili possibile sul mercato, senza menomare i singoli lotti realizzati; il compenso definitivo sarà liquidato per ciascun lotto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento sulla base del prezzo di vendita, secondo il disposto dell'art. 161 disp. att. c.p.c.. In caso di estinzione dell'esecuzione, il compenso sarà liquidato sulla base del prezzo di stima o dell'ultima vendita andata deserta.

F) precisa che le **spese sostenute** saranno liquidate solo se accompagnate da idonea documentazione e che non sono computabili spese a forfait.

NB. Si avvisa l'esperto nominato che la relazione deve effettivamente essere depositata nell'imminenza della scadenza del termine fissato poiché deve contenere verifica aggiornata delle iscrizioni e trascrizioni anche successive al primo pignoramento, nonché eventuale indicazione dello stato del procedimento di sanatoria della continuità delle trascrizioni (da richiedere al procedente) e dello stato dei procedimenti eventualmente instaurati dal custode per la liberazione dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'Esperto, al fine di rispondere alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha eseguito numerose sessioni esterne di consulenza presso uffici pubblici (Ufficio Tecnico del Comune di Reggello e del Comune di Figline e Incisa Valdarno, Agenzia del Territorio di Firenze Catasto e Conservatoria RRII, Archivio Notarile).
Sono stati eseguiti i sopralluoghi di rito presso i beni pignorati (fabbricati).

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 9 di 63

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

IL GIUDICE ORDINA ALL'ESPERTO:

1) di esaminare i documenti depositati ex art. 567, Il comma, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando tempestivamente al Giudice e al creditore procedente quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

- In data 18 febbraio 2019 è stata depositata l'istanza di vendita.

- In data 15 aprile 2019 (ovvero entro il termine di centoventi giorni, salvo proroghe o interruzioni, previsto dall'art. 567 del c.p.c.) è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, notaio Dott. (omissis) di Gavirate (VA).

Lo stesso Giudice dell'Esecuzione ha preventivamente verificato tale tempestività nella produzione dei documenti ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. (cfr. atto di nomina dell'Esperto).

Infine, sono stati reperiti (e allegati alla presente perizia) i contratti di provenienza dei beni immobili (titoli di provenienza) in copia conforme all'originale (All. 4).

2) di effettuare, previo coordinamento con il custode nominato (Isvega s.r.l.), **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e dell'avvenuta nomina di un custode**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignora-

mento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari e della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile;

In data 18 ottobre 2019, previo coordinamento con il custode nominato (Isveg Srl), è stata effettuata comunicazione dei sopralluoghi ai debitori tramite raccomandata A/R (al loro legale Avv. (omissis) tramite PEC in data 15/10/2019) e al legale rappresentante del creditore procedente Avv. (omissis) tramite PEC in data 15/10/2019.

Si allegano la comunicazione e le ricevute di avvenuta consegna (All. 1).

3) di accedere all'immobile unitamente al custode nominato (con il quale dovrà prendere contatto e concordare una data nonché trasmettergli, con le modalità concordate con il custode, copia del pignoramento e della relativa nota di trascrizione prima del sopralluogo) con le seguenti regole di base:

a) avvisare con raccomandata A.R. il debitore della data e ora del sopralluogo, inviando anche il Foglio notizie per la parte esecutata;

b) se la lettera non è ricevuta o non è ritirata recarsi egualmente nel luogo alla data ed ora indicate e verificare la presenza del debitore;

c) ove in sede di sopralluogo, di cui deve essere redatto apposito verbale, sottoscritto anche dal custode, il debitore preavvisato sia assente o comunque non permetta, anche con condotte omissive, di effettuare il sopralluogo, affiggere sulla porta o immettere nella cassetta delle lettere avviso in busta chiusa che si procederà a nuovo accesso con l'ausilio della

Forza Pubblica in data e ora che saranno comunicate con lettera raccomandata;

d) il sopralluogo con l'ausilio della Forza Pubblica viene effettuato previa presentazione al Commissariato PS o ai C.C. competenti di copia del verbale di giuramento e concordando data e ora del sopralluogo, che saranno comunicate al debitore con raccomandata, come detto al punto 2);

e) all'accesso potrà ove necessario farsi uso del fabbro per l'apertura della porta, con la sostituzione della serratura ove necessario;

f) le nuove chiavi saranno prese in consegna dal custode.

I sopralluoghi sono stati svolti con il custode nominato, al quale è stato precedentemente trasmesso, via PEC in data 15/10/2019, l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione (All. 1).

a) I debitori Sigg.ri (omissis) e (omissis) sono stati avvisati della data e ora del sopralluogo, tramite raccomandate A/R in data 18/10/2019 (All. 1). Unitamente, è stato inviato anche il Foglio Notizie.

b) Le raccomandate sono state ricevute (All. 1).

c) Ai sopralluoghi presso le unità immobiliari in Incisa, via XXV Aprile e via Buonarroti, erano presenti rispettivamente (omissis) e (omissis) (figli dei debitori); al sopralluogo presso le unità immobiliari in Reggello (loc. S. Donato in Fronzano), via Amendola, era presente (omissis) (figlio dei debitori). I predetti signori hanno consentito l'accesso agli immobili. Ai sopralluoghi presso gli immobili in Figline, denominati "La Buca" e "La Sughera", era presente il custode in quanto l'accesso era libero. In ogni caso il debitore (omissis) aveva consentito telefonicamente all'accesso. In sede di sopralluoghi sono stati redatti i relativi verbali, debitamente sottoscritti anche dal custode (All.

2).

d) Non è stato necessario l'ausilio della Forza Pubblica.

e-f) Non è stato necessario ricorrere al fabbro.

4) Ove il debitore non abbia ricevuto la raccomandata, di consegnare al debitore il "Foglio notizie per la parte esecutata" predisposto dal Giudice, che il c.t.u. riceve unitamente all'incarico di cui ha già ricevuto copia; se il debitore non è reperibile, omettere l'adempimento;

Come detto in precedenza, il debitore ha ricevuto la raccomandata A/R unitamente al Foglio notizie (All. 1).

5) Di attendere sessanta giorni dal sopralluogo prima di proseguire le operazioni peritali, così da consentire al debitore di prendere contatti con un legale;

I debitori erano già rappresentati dal legale Avv. (omissis)

6) QUALORA L'ESPERTO INDIVIDUI LA TRASCRIZIONE DI ALTRO PIGNORAMENTO SUI MEDESIMI BENI OGGETTO DELL'INCARICO, DOVRA' RIFERIRNE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE, ONDE EVITARE LA DUPLICAZIONE DI PERIZIE.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento del 27/02/2019 in atti, non risultano ulteriori pignoramenti.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

IL GIUDICE PONE ALL'ESPERTO IL SEGUENTE QUESITO: PROVVEDA A:

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 13 di 63

1) identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignora-

to, pur conservando autonomi identificativi catastali;

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono così identificati (per comodità, si provvede, già da ora, a dividere i medesimi beni immobili in lotti omogenei):

LOTTO 1

- immobile ad uso civile abitazione al piano primo (P1) di più ampio edificio, comprensivo di locali al piano seminterrato (S1), posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), loc. Incisa Valdarno, alla via XXV Aprile n. 13, cap 50063, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione Incisa: foglio 21, particella 783, subalterno 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq 240 (escluso aree scoperte mq 220), rendita € 1.128,46 (All. 3). Confini: proprietà (*omissis*), resede condominiale su tre lati, salvo se altri (come da atto di provenienza, notaio (*omissis*)).

- immobile ad uso autorimessa al piano seminterrato (S1), posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), frazione Incisa Valdarno, alla via XXV Aprile n. 11, cap 50063, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione Incisa: foglio 21, particella 783, subalterno 4, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 40, superficie catastale mq 43, rendita € 216,91. Confini: proprietà (*omissis*), resede condominiale su tre lati, salvo se altri (come da atto di provenienza, notaio (*omissis*)).

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Distributivamente, per quanto riguarda l'appartamento al primo piano e l'autorimessa, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Relativamente alla planimetria del piano seminterrato (sub 3) si rileva che l'ampio vano di sgombero è utilizzato come locale pluriuso/taverna con

servizi accessori (cucina, bagno) comunicante con la cantina adiacente (l'apertura non è rappresentata); infine vi è incertezza sull'appartenenza di una cantina all'unità in oggetto o all'adiacente unità immobiliare (altra proprietà). Si fa presente che tale cantina non era rappresentata nella precedente planimetria catastale depositata nel 1975.

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato (*omissis*) e l'intestazione catastale (usufrutto 1/1).

LOTTO 2

- immobile ad uso civile abitazione al piano secondo (P2) di più ampio edificio di tipo condominiale, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), frazione Incisa Valdarno, alla via M. Buonarroti n. 46, cap 50063, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione Incisa: foglio 21, particella 1366, subalterno 34, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 119 (escluso aree scoperte mq 111), rendita € 537,12. Confini: (*omissis*), (*omissis*), parti comuni, salvo se altri (come da atto di provenienza, notaio (*omissis*)).

- immobile ad uso autorimessa al piano terra (T) di suddetto fabbricato condominiale, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), frazione Incisa Valdarno, alla via M. Buonarroti n. 46, cap 50063, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione Incisa: foglio 21, particella 1366, subalterno 5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19, rendita € 97,61. Confini: (*omissis*), (*omissis*), parti comuni, salvo se altri (come da atto di provenienza, notaio (*omissis*)).

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Distributivamente, sia per quanto riguarda l'appartamento sia l'autorimessa,

vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato (*omissis*) e l'intestazione catastale (usufrutto 1/1).

LOTTO 3

- immobile ad uso civile abitazione al piano terra (PT) di più ampio edificio, posto nel Comune di Reggello (FI), frazione San Donato in Fronzano, alla via Amendola n. 6, cap 50066, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune: foglio 36 particella 219, subalterno 501, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 63 (escluso aree scoperte mq 58), rendita € 237,57. Confini: (*omissis*), scala condominiale, salvo se altri (come da atto di provenienza, notaio (*omissis*)).

- immobile ad uso negozio al piano terra (T) in adiacenza al precedente, posto nel Comune di Reggello (FI), frazione San Donato in Fronzano, alla via Amendola, n. 4, cap 50066, così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune: foglio 36 particella 219, subalterno 201, categoria C/1, classe 5, consistenza mq 22, superficie catastale mq 24, rendita € 685,13. Confini: via Amendola, (*omissis*), (*omissis*), salvo se altri (come da atto di provenienza, notaio (*omissis*)).

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Distributivamente, sia per quanto riguarda l'appartamento sia il negozio, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (si rilevano solamente lievi difformità relativamente alla tramezzatura del negozio). Si rileva la mancata rappresentazione di una porta nella parete a comune tra l'appartamento e il negozio che rende comunicanti le due unità immobiliari.

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato (*omissis*) e l'intestazione cata-

stale (proprietà 1/1).

LOTTO 4

Terreni posti nel Comune di Reggello (FI), così censiti al Catasto Terreni di

detto Comune:

- foglio 61 particella 182, qualità uliveto/vigneto, classe 4, mq 260, reddito
dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,67;

- foglio 61 particella 325, qualità cast/frutto, classe 3, mq 5.063, reddito do-
minicale € 2,35, reddito agrario € 0,78;

- foglio 61 particella 327, qualità seminativo, classe 5, mq 925, reddito do-
minicale € 0,72, reddito agrario € 0,96;

- foglio 61 particella 329, qualità uliveto/vigneto, classe 3, mq 7.293, reddito
dominicale € 13,18, reddito agrario € 26,37;

- foglio 62 particella 45, qualità bosco ceduo, classe 2, mq 16.360, reddito
dominicale € 12,67, reddito agrario € 2,53;

- foglio 62 particella 46, qualità pascolo arb., classe U, mq 22.250, reddito
dominicale € 10,34, reddito agrario € 5,75;

- foglio 62 particella 70, qualità cast/frutto, classe 3, mq 670, reddito domi-
nicale € 0,31, reddito agrario € 0,10;

- foglio 62 particella 71, qualità cast/frutto, classe 3, mq 4.120, reddito do-
minicale € 1,92, reddito agrario € 0,64;

- foglio 62 particella 72, qualità seminativo arb., classe 4, mq 1.520, reddito
dominicale € 2,75, reddito agrario € 2,36;

- foglio 62 particella 73, qualità uliveto/vigneto, classe 4, mq 2.320, reddito
dominicale € 2,40, reddito agrario € 5,99;

- foglio 62 particella 74, qualità bosco ceduo, classe 3, mq 1.420, reddito

dominicale € 0,66, reddito agrario € 0,22;

- foglio 62 particella 201, qualità uliveto/vigneto, classe 3, mq 14.883, reddito dominicale € 26,90, reddito agrario € 53,80.

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza tra i soggetti eseguiti e l'intestazione catastale (proprietà 1/2 (*omissis*) e proprietà 1/2 (*omissis*)).

LOTTO 5

- fabbricato rurale di tipo "padronale", posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), frazione Figline Valdarno, cap 50063, loc. Restone, denominazione "La Buca", così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione Figline: foglio 51, particella 181, subalterno 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 14 vani, superficie catastale mq 416 (escluso aree scoperte mq 411), rendita € 1.518,38.

- ex fienile (fabbricato rurale accessorio al precedente), posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), frazione Figline Valdarno, cap 50063, loc. Restone, denominazione "La Buca", così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, sezione Figline: foglio 51, particella 181, subalterno 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 157 (escluso aree scoperte mq 156), rendita € 697,22.

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Relativamente al sub. 1 non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (data di presentazione 31/01/1995).

Relativamente al sub. 2, l'immobile risulta diruto.

Vi è corrispondenza tra il soggetto eseguito (*omissis*) e l'intestazione catastale (proprietà 1/1).

Terreni posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), sezione di Figline,
così censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

- foglio 43 particella 118, qualità bosco ceduo, classe 3, mq 9.000, reddito
dominicale € 4,65, reddito agrario € 1,39;

- foglio 51 particella 21, qualità seminativo, classe 3, mq 50.590, reddito do-
minicale € 222,08, reddito agrario € 182,89;

- foglio 51 particella 22, qualità pascolo, classe U, mq 8.650, reddito domi-
nicale € 4,02, reddito agrario € 1,79;

- foglio 51 particella 26, qualità pascolo, classe U, mq 2.520, reddito domi-
nicale € 1,17, reddito agrario € 0,52;

- foglio 51 particella 27, qualità pascolo, classe U, mq 1.790, reddito domi-
nicale € 0,83, reddito agrario € 0,37;

- foglio 51 particella 28, qualità pascolo, classe U, mq 5.870, reddito domi-
nicale € 2,73, reddito agrario € 1,21;

- foglio 51 particella 30, qualità pascolo, classe U, mq 2.290, reddito domi-
nicale € 1,06, reddito agrario € 0,47;

- foglio 51 particella 31, qualità pascolo, classe U, mq 8.440, reddito domi-
nicale € 3,92, reddito agrario € 1,74;

- foglio 51 particella 32, qualità pascolo, classe U, mq 6.250, reddito domi-
nicale € 2,91, reddito agrario € 1,29;

- foglio 51 particella 33, qualità pascolo, classe U, mq 9.870, reddito domi-
nicale € 4,59, reddito agrario € 2,04;

- foglio 51 particella 34, qualità bosco ceduo, classe 4, mq 1.180, reddito
dominicale € 0,30, reddito agrario € 0,18;

- foglio 51 particella 36, qualità pascolo, classe U, mq 13.340, reddito domi-

nicale € 6,20, reddito agrario € 2,76;

- foglio 51 particella 37, qualità pascolo, classe U, mq 3.200, reddito domi-

nicale € 1,49, reddito agrario € 0,66;

- foglio 51 particella 38, qualità pascolo, classe U, mq 740, reddito domini-

cale € 0,34, reddito agrario € 0,15;

- foglio 51 particella 39, qualità pascolo, classe U, mq 1.960, reddito domi-

nicale € 0,91, reddito agrario € 0,40;

- foglio 51 particella 40, qualità bosco misto, classe 2, mq 50.510, reddito

dominicale € 26,09, reddito agrario € 7,83;

- foglio 51 particella 42, qualità pascolo, classe U, mq 8.670, reddito domi-

nicale € 4,03, reddito agrario € 1,79;

- foglio 51 particella 43, qualità pascolo, classe U, mq 1.280, reddito domi-

nicale € 0,59, reddito agrario € 0,26;

- foglio 51 particella 97, qualità pascolo, classe U, mq 8.150, reddito domi-

nicale € 3,79, reddito agrario € 1,68;

- foglio 51 particella 108, qualità pascolo, classe U, mq 7.850, reddito domi-

nicale € 3,65, reddito agrario € 1,62;

- foglio 51 particella 109, qualità pascolo, classe U, mq 14.750, reddito do-

minicale € 6,86, reddito agrario € 3,05;

- foglio 51 particella 110, qualità pascolo, classe U, mq 11.130, reddito do-

minicale € 5,17, reddito agrario € 2,30;

- foglio 51 particella 111, qualità pascolo/cespug., classe U, mq 870, reddito

dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,13;

- foglio 51 particella 112, qualità pascolo, classe U, mq 7.430, reddito domi-

nicale € 3,45, reddito agrario € 1,53;

- foglio 51 particella 151, qualità pascolo, classe U, mq 370, reddito domini-
cale € 0,17, reddito agrario € 0,08.

Il tutto confina con: (omissis), ~~_____~~ (omissis), (omissis),
~~_____~~, salvo se altri (come da atto di provenienza, no-
taio (omissis)).

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato (omissis) e l'intestazione cata-
stale (proprietà 1/1).

LOTTO 6

- porzione di fabbricato rurale, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdar-
no (FI), frazione Figline Valdarno, cap 50063, loc. Gaville, denominazione "La
Sughera", così censito al Catasto Terreni di detto Comune, sezione Figline:
foglio 68, particella 78, subalterno 2. Confini: strada vicinale della Sughera,
proprietà parte acquirente, salvo se altri (come da atto di provenienza, no-
taio (omissis)).

- resede prospiciente il predetto fabbricato rurale, posto nel Comune di Fi-
gline e Incisa Valdarno (FI), frazione Figline Valdarno, cap 50063, loc. Gavil-
le, denominazione "La Sughera", così censito al Catasto Terreni di detto Co-
mune, sezione Figline: foglio 68, particella 79, corte mq 290.

- fabbricato rurale, posto nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), fra-
zione Figline Valdarno, cap 50063, loc. Gaville, denominazione "La
Sughera", così censito al Catasto Terreni del Comune, sezione Figline: foglio
68, particella 80, mq 20.

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Trattandosi di fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni, non vi sono piani-

metrie catastali. In ogni caso, la part. 78 sub 2, al momento del sopralluogo, non era accessibile in quanto il tetto risulta parzialmente crollato. La part. 80 invece, al momento, risulta diruta.

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato (*omissis*) e l'intestazione catastale (proprietà 1/1).

Terreni posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), sezione di Figline, così censiti al Catasto Terreni di detto Comune:

- foglio 67 particella 164, qualità cast. frutto, classe 3, mq 7.370, reddito dominicale € 4,19, reddito agrario € 1,14;

- foglio 68 particella 46, qualità bosco ceduo, classe 2, mq 20.730, reddito dominicale € 17,13, reddito agrario € 3,21;

- foglio 68 particella 53, qualità bosco ceduo, classe 2, mq 4.660, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 0,72;

- foglio 68 particella 54, qualità cast. frutto, classe 3, mq 5.020, reddito dominicale € 2,85, reddito agrario € 0,78;

- foglio 68 particella 55, qualità seminativo arborato, classe 5, mq 1.400, reddito dominicale € 1,23, reddito agrario € 1,08;

- foglio 68 particella 57, qualità bosco ceduo, classe 3, mq 7.700, reddito dominicale € 3,98, reddito agrario € 1,19;

- foglio 68 particella 75, qualità uliv. vigneto, classe 4, mq 8.930, reddito dominicale € 9,22, reddito agrario € 23,06;

- foglio 68 particella 82, qualità seminativo arborato, classe 4, mq 690, reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 1,07;

I dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Vi è corrispondenza tra il soggetto esecutato (*omissis*) e l'intestazione cata-

stale (proprietà 1/1).

Si rimanda alla completa Documentazione catastale allegata alla presente perizia (*All. 3: parte 1 Catasto Fabbricati, parte 2 Catasto Terreni*).

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, ...);

Dalla documentazione in atti (su PCT), si apprende che il verbale di pignoramento immobiliare è stato presentato presso l'Agenzia del Territorio di Firenze - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 27 febbraio 2019 al numero di Reg. Part. 5593.

Il pignoramento immobiliare si riferisce a:

LOTTO 1: usufrutto degli immobili (1/1 (*omissis*)),

LOTTO 2: usufrutto degli immobili (1/1 (*omissis*)),

LOTTO 3: piena proprietà degli immobili (1/1 (*omissis*)),

LOTTO 4: piena proprietà degli immobili (1/2 (*omissis*) e 1/2 (*omissis*)),

LOTTO 5: piena proprietà degli immobili (1/1 (*omissis*)),

LOTTO 6: piena proprietà degli immobili (1/1 (*omissis*)).

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;

Dalla copie semplici degli atti di provenienza, si apprende che gli immobili sono pervenuti ai soggetti eseguiti a seguito dei seguenti atti:

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 24 di 63

LOTTO 1 (immobili via XXV Aprile a Incisa Valdarno):

atto di compravendita Dott.ssa (omissis) (Notaio in Reggello) in data 09/06/2016, rep. n. 11031 raccolta n. 8912, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 21/06/2016 al Reg. Part. n. 15301. In tale atto viene attribuito il diritto di usufrutto vitalizio degli immobili a (omissis).

LOTTO 2 (immobili via Buonarroti a Incisa Valdarno):

atto di divisione in data 22/02/2007 rep. 16788 raccolta n. 4373, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 28/02/2007 al Reg. Part. n. 5832, autenticato dal Dott. (omissis) (Notaio in Figline Valdarno). In tale atto viene attribuito il diritto di usufrutto vitalizio degli immobili a (omissis).

LOTTO 3 (immobili via Amendola a Reggello, San Donato in Fronzano):

- appartamento: atto di compravendita Dott. (omissis) (Notaio in Figline Valdarno) in data 27/11/1989, rep. 60584 fascicolo n. 14048, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 07/12/1989 al Reg. Part. n. 21407. Con tale atto (omissis) acquista l'immobile, allora adibito ad ambulatorio medico, dal padre (omissis) il quale si riserva l'usufrutto del bene ((omissis) è deceduto il 07/04/1995).

- negozio: atto di compravendita Dott. (omissis) (Notaio in Figline Valdarno) in data 22/01/2002 rep. 33095 fascicolo n. 3136, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 01/02/2002 al Reg. Part. 2526.

LOTTO 4 (terreni a Reggello, fogli catastali 61 e 62):

atto di compravendita Dott. (omissis) (Notaio in Lastra a Signa) in data 28/12/1989 rep. n. 28419 raccolta n. 6293, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Firenze in data 16/01/1990 al Reg. Part. n. 1302.

LOTTO 5 (immobili Loc. Restone e terreni a Figline fogli cat. 43 e 51):

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 25 di 63

atto di compravendita Dott. (*omissis*) (Notaio in Firenze) in data 26/07/1999
rep. n. 11017 raccolta n. 2586, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di
Arezzo in data 30/07/1999 al Reg. Part. n. 8436.

LOTTO 6 (immobili denominati La Sughera e terreni a Figline fogli cat. 67 e
68):

- immobili denominati La Sughera: atto di compravendita Dott. (*omissis*)
(Notaio in Arezzo) in data 25/09/1997 rep. n. 307475 fascicolo 12903, tra-
scritto presso l'Agenzia del Territorio di Arezzo in data 30/09/1997 al Reg.
Part. n. 8736;

- terreni: Decreto di Trasferimento Immobili, Giudice Delegato (*omissis*) in
data 02/03/1996 rep. n. 239, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fi-
renze in data 08/03/1996 al Reg. Part. n. 2427.

La copia semplice degli atti notarili sopra citati è allegata alla presente peri-
zia (All. 4) .

**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, ade-
guarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esisten-
za dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati;****

LOTTO 1

Gli immobili sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di
Firenze), frazione Incisa Valdarno, zona "Il vivaio", alla via XXV Aprile n. 11

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 26 di 63

(autorimessa) e n. 13 (appartamento), cap 50063.

- *Identificativo catastale: CF Comune di Figline e Incisa Valdarno, fraz. Incisa, foglio 21 part 783 sub 3.* Unità immobiliare ad uso abitativo (A/2, abitazione di tipo civile) ubicata al piano primo di un più ampio fabbricato di tipo condominiale costituito da tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo). L'appartamento si estende sull'intero piano primo. Completa la proprietà, al piano seminterrato, un'ampia zona pluriuso/taverna con locali di servizio (cucina, bagno e ripostiglio) e una cantina.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, tinello con cucinotto e locale dispensa, cameretta con disimpegno e wc, n. 3 camere, servizio igienico principale, corridoio e ripostiglio, oltre ampia terrazza e n. 2 balconi.

Gli ambienti sono in buono stato di uso e manutenzione, sebbene di impianto originario (anni '70). Gli infissi sono in legno e vetrocamera; l'impianto di riscaldamento è a comune con il piano inferiore, l'impianto elettrico non è a norma. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica e *parquet* (nelle camere).

Una scala a chiocciola nell'ingresso conduce direttamente al piano seminterrato; a tale piano è stata realizzata una zona con accesso esterno indipendente di altezza m 2,50, assimilabile ad una "tavernetta" con annessi cucina, wc e ripostiglio, con riscaldamento autonomo. Vi è inoltre una piccola cantina, oltre spazi comuni condominiali. Nell'ultima planimetria catastale è rappresentata un'ulteriore cantina, che però, così viene riferito durante il sopralluogo, sarebbe attribuita ad altra proprietà.

La superficie utile interna dell'appartamento (calpestabile, al netto di tramezzature e muri perimetrali) è ca. mq 165,00, la superficie totale di terraz-

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 27 di 63

za e balconi è ca. mq 113,00. Al piano seminterrato la superficie utile della cantina è ca. mq 6,00, mentre la superficie della zona pluriuso è ca. mq 66,00.

I millesimi di proprietà dell'unità immobiliare sono 244/1000 (come riferito dall'Amministratore *(omissis)*).

- *Identificativo catastale: CF Comune di Figline e Incisa Valdarno, fraz. Incisa, foglio 21 part 783 sub 4.* Unità immobiliare ad uso autorimessa (C/6) al piano seminterrato (S1) del predetto fabbricato condominiale, ampia e in buono stato (al momento del sopralluogo l'ambiente era salubre). Il bandone di accesso corrisponde all'intero lato corto e si affaccia sulla facciata principale dell'edificio. Il pavimento è in battuto di cemento. La superficie calpestabile è ca. mq 39,00.

Si rimanda alla documentazione fotografica (All. 5) e alla planimetria dello stato dei luoghi (All. 6) allegati alla presente perizia. La planimetria è stata disegnata dalla sottoscritta sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo del giorno 08/11/2019.

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (Regolamento Urbanistico), l'edificio condominiale ricade in zona Tr (art. 58 N.T.A.), ovvero tessuto urbano di formazione recente a carattere prevalentemente residenziale, della tavola C3-Incisa delle prestazioni qualitative; ricade altresì in zona R sottozona R2, ovvero tessuto residenziale, della tavola D3-Incisa delle prestazioni funzionali.

LOTTO 2

Gli immobili sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di Firenze), frazione Incisa Valdarno, alla via M. Buonarroti n. 46 (appartamen-

to e autorimessa), cap 50063.

- *Identificativo catastale: CF Comune di Figline e Incisa Valdarno, fraz. Incisa, foglio 21 part 1366 sub 34.* Unità immobiliare ad uso abitativo (A/2, abitazione di tipo civile) ubicata al piano secondo di un più ampio fabbricato di tipo condominiale costituito da quattro piani fuori terra (da PT a P3), con ascensore. L'appartamento è posto al secondo piano, vano scala "C", ed è composto da cucina, soggiorno, corridoio, n. 3 camere e n. 2 servizi igienici, oltre terrazza e loggia chiusa con vetrate.

Gli ambienti sono in buono stato di uso e manutenzione. Gli infissi sono in legno e vetrocamera; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, è presente un impianto di condizionamento aria. Pavimentazione in piastrelle monocottura, portoncino blindato.

La superficie utile interna dell'appartamento (calpestabile, al netto di tramezzature e muri perimetrali) è ca. mq 94,00, la superficie totale di terrazza e loggia chiusa è ca. mq 24,00.

L'unità immobiliare partecipa alle spese per le parti comuni del condominio per millesimi 55,70 (millesimi di tabella generale), tabella ascensore 167/1000, fosse e luce scale in parti uguali (come riferito dall'Amministratrice (omissis)).

- *Identificativo catastale: CF Comune di Figline e Incisa Valdarno, fraz. Incisa, foglio 21 part 1366 sub 5.* Unità immobiliare ad uso autorimessa (C/6) al piano terra (T) del predetto fabbricato condominiale, la seconda da sinistra per chi guarda la facciata dal resede comune carrabile di accesso. In medio stato di uso e manutenzione, con lavabo. Pavimento in piastrelle rosse di gres. Superficie calpestabile di ca. mq 18,00.

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 29 di 63

Durante il sopralluogo viene riferito che risulta assegnato alla proprietà anche un posto auto scoperto nel resede carrabile, ovvero il secondo a partire dal cancello (non risultante tuttavia dal titolo di provenienza).

Si rimanda alla documentazione fotografica (All. 5) e alla planimetria dello stato dei luoghi (All. 6) allegati alla presente perizia. La planimetria è stata disegnata dalla sottoscritta sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo del giorno 08/11/2019.

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (Regolamento Urbanistico), l'edificio condominiale ricade in zona Tr (art. 58 N.T.A.), ovvero tessuto urbano di formazione recente a carattere prevalentemente residenziale, della tavola C3-Incisa delle prestazioni qualitative; ricade altresì in zona R sottozona R2, ovvero tessuto residenziale, della tavola D3-Incisa delle prestazioni funzionali.

LOTTO 3

Gli immobili sono siti nel Comune di Reggello (Provincia di Firenze), frazione San Donato in Fronzano, alla via G. Amendola n. 4 (negozio) e n. 6 (appartamento), cap 50066.

- *Identificativo catastale: CF Comune di Reggello, foglio 36 part 219 sub 201. Unità immobiliare ad uso negozio/bottega (C/1) posta al piano terra di un più ampio fabbricato costituito da tre piani fuori terra (PT, P1, P2). L'immobile è costituito da un unico locale e servizio igienico; l'ingresso/sporto sulla strada è dotato di saracinesca metallica. L'immobile risulta in cattivo stato di uso e manutenzione (soprattutto il servizio igienico) con muffe e umidità di risalita sulle pareti. Impianti non a norma. Il negozio comunica con l'appartamento adiacente (di seguito descritto) tramite una porta nella*

parete comune divisoria.

La superficie calpestabile è ca. mq 22,00.

- *Identificativo catastale: CF Comune di Reggello, foglio 36 part 219 sub 501.* Unità immobiliare ad uso abitativo di tipo economico (A/3) adiacente e comunicante con il sub. 201 (sopra descritto), e ubicato al piano terra del medesimo fabbricato. L'appartamento è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno. Fa parte dell'unità anche il resede retro/laterale. L'immobile era libero al momento del sopralluogo. Gli ambienti sono in cattivo stato d'uso e manutenzione, con muffe e crepe sulle pareti (indicazione di un possibile cedimento del terreno). Pavimentazione con piastrelle in monocottura, infissi in legno, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia esterna (in un piccolo vano in muratura nel resede), impianto elettrico non a norma.

La superficie utile interna dell'appartamento (calpestabile, al netto di tramezzature e muri perimetrali) è ca. mq 51,00, la superficie totale del resede è ca. mq 47,00.

Si rimanda alla documentazione fotografica (A//. 5) e alla planimetria dello stato dei luoghi (A//. 6) allegati alla presente perizia. La planimetria è stata disegnata dalla sottoscritta sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo del giorno 14/11/2019.

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (Regolamento Urbanistico), l'edificio ricade nella zona urbanistica

"A" centri e nuclei storici (art. 26 N.T.A.).

LOTTO 4

Terreni posti nel Comune di Reggello (FI), catastalmente così identificati al

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 31 di 63

CT del Comune:

- foglio 61: part. 182 (uliveto/vigneto mq 260), part. 325 (cast/frutto mq 5.063), part. 327 (seminativo mq 925), part. 329 (uliveto/vigneto mq 7.293),
- foglio 62: part. 45 (bosco ceduo mq 16.360), part. 46 (pascolo arb. Mq 22.250), part. 70 (cast/frutto mq 670), part. 71 (cast/frutto mq 4.120) part. 72 (seminativo arb. mq 1.520), part. 73 (uliveto/vigneto mq 2.320), part. 74 (bosco ceduo mq 1.420), part. 201 (uliveto/vigneto mq 14.883).

Il tutto per complessivi mq 24.756 catastalmente destinati ad uliveto/vigneto, mq 9.853 destinati a cast. frutto, mq 2.445 destinati a seminativo, mq 17.780 destinati a bosco ceduo; mq 22.250 destinati a pascolo. Totale mq 77.084.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei suddetti terreni secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Reggello, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, su richiesta della sottoscritta, in data 03/12/2019 e allegato alla presente perizia (All. 7).

LOTTO 5

I fabbricati e i terreni sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di Firenze), località Restone, cap 50063.

- *Identificativo catastale: CF Comune di Figline e Incisa Valdarno, foglio 51 part 181 sub 1.* Fabbricato denominato "La Buca", costituito da due piani fuori terra, al momento in stato di abbandono, con libero accesso. L'unità immobiliare è di tipo rurale (pag. 2 atto compravendita Notaio (*omissis*)).

L'immobile è diviso in due parti non comunicanti: la parte a sinistra, per chi guarda la facciata principale, è stata oggetto di ristrutturazione finalizzata alla realizzazione di un'unità unifamiliare indipendente distribuita su PT e

P1, con realizzazione di scale tra il piano terra e primo – cucina – camere – bagni; la zona a destra (con originari forno e stalla) è allo stato grezzo in pessimo stato, il solaio sopra la stalla è crollato o è stato demolito, vi è materiale di risulta per terra, si ritiene pericoloso l'accesso. Il tetto appare ristrutturato, così come la facciata. La strada di accesso è sterrata e disagiata per circa oltre un chilometro.

- *Identificativo catastale: CF Comune di Figline e Incisa Valdarno, foglio 51 part 181 sub 2. Ex fienile (fabbricato rurale) associato al fabbricato padronale sopra descritto. Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta diruto. Si rimanda alla documentazione fotografica (All. 5) eseguita in occasione del sopralluogo del 12/11/19 e allegata alla presente perizia.*

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, l'edificio ricade nella zona urbanistica "E2" (art. 52 N.T.A. del Regolamento Urbanistico) zona agricola produttiva.

- Terreni posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), catastalmente così identificati al CT del Comune:

- foglio 43: part. 118 (bosco ceduo mq 9.000),
- foglio 51: part 21 (seminativo mq 50.590), part. 22 (pascolo mq 8.650), part. 26 (pascolo mq 2.520), part. 27 (pascolo mq 1.790), part. 28 (pascolo mq 5.870), part. 30 (pascolo mq 2.290), part. 31 (pascolo mq 8.440), part. 32 (pascolo mq 6.250), part. 33 (pascolo mq 9.870), part. 34 (bosco ceduo mq 1.180), part. 36 (pascolo mq 13.340), part. 37 (pascolo mq 3.200), part. 38 (pascolo mq 740), part. 39 (pascolo mq 1.960), part. 40 (bosco misto mq 50.510), part. 42 (pascolo mq 8.670), part. 43 (pascolo mq 1.280), part. 97 (pascolo mq 8.150), part. 108 (pascolo mq 7.850), particella 109 (pascolo

mq 14.750), part. 110 (pascolo mq 11.130), particella 111 (pascolo/cespug.
mq 870), part. 112 (pascolo mq 7.430), particella 151 (pascolo mq 370).

Il tutto per complessivi mq 125.420 destinati a pascolo, mq 50.590 destinati
a seminativo, mq 10.180 destinati a bosco ceduo, mq 50.510 destinati a bo-
sco misto mq. Totale mq 236.700.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei suddetti terreni, secon-
do il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Figline e Incisa Val-
darno, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, su ri-
chiesta della sottoscritta, in data 10/01/2020 e allegato alla presente perizia
(All. 7).

LOTTO 6

I fabbricati e i terreni sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Pro-
vincia di Firenze), località Gaville, cap 50063.

- *Identificativo catastale: CT Comune di Figline e Incisa Valdarno, foglio 68
part 78 sub 2.* Porzione di fabbricato rurale denominato "La Sughera", ovve-
ro la parte a destra per chi guarda la facciata principale, con prospiciente
resede (*foglio 68 part 79*). La parte sinistra del fabbricato (altra proprietà)
sembra abitata o utilizzata. La porzione oggetto di perizia appare fatiscen-
te, parzialmente crollata, così come il suo tetto. Nell'atto di compravendita,
Notaio Dott. (*omissis*), viene definita in "pessime condizioni statiche". L'ac-
cesso è libero; per motivi di sicurezza non è stato eseguito il sopralluogo al-
l'interno. La strada di accesso è sterrata e assai disagiata per circa 3 km.

- *Identificativo catastale: CT Comune di Figline e Incisa Valdarno, foglio 68
part 80.* L'immobile (forno), posto a destra del fabbricato precedentemente
descritto, è diroccato.

Si rimanda alla documentazione fotografica (All. 5) eseguita in occasione del sopralluogo del 12/11/19 e allegata alla presente perizia.

Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, l'edificio ricade nella zona urbanistica "E1" (art. 50 N.T.A. del Regolamento Urbanistico), zona ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

- Terreni posti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI), catastalmente così identificati al CT di detto Comune:

- foglio 67: part. 164 (cast. frutto mq 7.370),

- foglio 68: part. 46 (bosco ceduo mq 20.730), part. 53 (bosco ceduo mq 4.660) part. 54 (cast. frutto mq 5.020), part. 55 (seminativo arborato mq 1.400), part. 57 (bosco ceduo mq 7.700) part. 75, (uliv. vigneto mq 8.930), part. 82 (seminativo arborato mq 690).

Il tutto per complessivi mq mq 33.090 destinati a bosco ceduo, mq 12.390 destinati a cast. frutto, mq 2.090 destinati a seminativo arborato, mq 8.930 destinati a uliv. vigneto. Totale mq 56.500.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei suddetti terreni, secondo il Regolamento Urbanistico vigente per il Comune di Figline e Incisa Valdarno, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, su richiesta della sottoscritta, in data 10/01/2020 e allegato alla presente perizia (All. 7).

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 parti-

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 35 di 63

*colare 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;*

LOTTO 1

Al momento delle operazioni peritali (sopralluogo in data 08/11/2019) gli immobili erano occupati dalla Sig.ra (*omissis*) e famiglia, in forza di contratto di locazione datato 15/07/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Montevarchi, in data 24/07/2018 al n. 1377. La registrazione, pertanto, risulterebbe anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento datata 27/02/2019. Secondo l'art. 2 del contratto, la locazione ha durata 9 anni dalla stipula (fino al 14/07/2027) rinnovabile per altri 9 anni salvo disdetta. Il contratto è allegato alla presente perizia (All. 8). Nel contratto di affitto è indicata la somma mensile di euro 400,00 (copia dello stesso è stato trasmesso al Custode). La somma indicata appare sottostimata, alla luce dei valori dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1° semestre 2019.

LOTTO 2

Al momento delle operazioni peritali (sopralluogo in data 08/11/2019) gli immobili erano occupati dal Sig. (*omissis*) e famiglia, comproprietario dei

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 36 di 63

medesimi (nuda proprietà, si veda l'atto di divisione, Notaio *(omissis)*, All.

4).

LOTTO 3

Gli immobili, al momento del sopralluogo, apparivano liberi.

LOTTO 5

Il fabbricato denominato "La Buca" risultava libero al momento del sopralluogo.

LOTTO 6

Il fabbricato denominato "La Sughera" risultava libero al momento del sopralluogo.

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 ...);

Si vedano i punti successivi.

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;

Dalla documentazione allegata al fascicolo (disponibile tramite piattaforma PCT) ovvero la certificazione notarile sostitutiva in atti Notaio Dott. (omissis), lo stesso Notaio ha accertato che, a tutto il 27/02/2019 (data di trascrizione dell'atto di pignoramento), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. nn. 27868/5175 del 22/07/2016

a favore: (omissis)

contro: (omissis)

titolo: ipoteca volontaria

somma:

2. nn. 31016/5383 del 20/07/2018

a favore: (omissis)

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 38 di 63

contro: (omissis), (omissis)

titolo: ipoteca giudiziale

somma: _____

3. nn. 36577/6356 del 05/09/2018

a favore: (omissis)

contro: (omissis), (omissis), (omissis)

titolo: ipoteca giudiziale

somma: _____

Trascrizioni:

1. nn. 41455/29309 del 10/10/2018

a favore: (omissis)

contro: (omissis)

titolo: Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione.

2. nn. 7850/5593 del 27/02/2019

a favore: (omissis)

contro: (omissis), (omissis)

titolo: Verbale di pignoramento immobili.

Da ispezione presso l'Agenzia del Territorio/Servizio di Pubblicità Immobiliare, richiesta dalla sottoscritta in data 17/01/2020 ed eseguita a far data dal 26/02/2019 (aggiornamento delle visure notarili), non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico di (omissis) e (omissis) (All. 9).

Sarà compito e cura del professionista delegato per la vendita eseguire nuove ispezioni e verificare la situazione delle formalità gravanti sull'immobile.

8) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di ma-

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 39 di 63

nutenzione, 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;

LOTTO 1

Gli immobili appartengono ad un condominio costituito amministrato dalla Studio Associato (*omissis*) (██████████ Figline Valdarno).

Come riferito dall'Amministratore, il debito verso il condominio, alla data del 15/01/2020, ammonta a € 343,00 sul periodo di bilancio preventivo gestione 01/09/2019–31/08/2020. Sono stati deliberati piccoli lavori di manutenzione ancora non quantificati.

LOTTO 2

Gli immobili appartengono ad un condominio costituito amministrato dalla (*omissis*) (██████████, Firenze).

Come riferito dall'Amministratrice, il debito verso il condominio, alla data del 15/01/2019, ammonta a € 642,10 (esercizio condominiale 2019), € 445,75 (esercizio straordinario autocl. e paviment. 2018/2019), € 152,26 (esercizio straordinario recinzione 2019), per un debito complessivo di € 1.240,11.

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 dichiarare che la costru-

zione 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.**

LOTTO 1

L'edificio, di cui le unità immobiliari in oggetto sono porzioni, risulta edificato dopo il 1° settembre 1967.

Dalla ricerca svolta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 375 rilasciata in data 26/08/1970 (progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 01/06/1970), richiedente (*omissis*), titolo "Costruzione di casetta per civile abitazione";

- L.E. n. 507 del 22/08/1972 - Variante alla precedente L.E. (progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 04/07/1972), richiedenti (*omissis*) e (*omissis*), titolo "varianti al fabbricato in costruzione ... di cui alla L.E. n. 375";

- Permesso di abitabilità n. 235/1972 rilasciato in data 10/11/1972, richie-

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 41 di 63

denti (*omissis*) e (*omissis*);

- Istanza di Condono Edilizio L. 47/85 presentata il 28/03/1986 prot. 1760,

pratica edilizia 174/86, a cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n.

603 del 06/05/2016, avente come oggetto il piano seminterrato;

- Pratica Edilizia n. 114/00 presentata il 04/08/2000 con prot. 9147, richiedente (*omissis*), titolo "modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato dei locali accessori all'abitazione".

Relativamente all'appartamento, l'ultima pratica di riferimento è la L.E. 507 del 1972. A prescindere dalla grafica utilizzata (approssimativi segni a pannello per indicare le pareti) non vi è un'esatta corrispondenza con l'attuale tramezzatura interna e la distribuzione dei vari locali (cucina/tinello, bagno).

Relativamente al piano seminterrato, l'attuale distribuzione interna corrisponde a quanto rappresentato nella P.E. 114/00 (fatte salve tolleranze dimensionali), sebbene non vi sia una precisa descrizione della destinazione dei vari locali. Si riscontrano lievi incongruenze relativamente alla mancata rappresentazione del caminetto e della porta del ripostiglio.

Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si renderebbe opportuno un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 ed un aggiornamento della planimetria catastale. Indicativamente i costi, comprendono sanzioni, diritti di segreteria e bolli (solo la Commissione edilizia comunale potrà dare certezza sulla sanabilità e sui relativi costi solo al momento della presentazione della pratica) oltre al costo per il professionista incaricato per la redazione della pratica. Indicativamente il costo complessivo può essere valutato in ca. € 10.000,00. Tale affermazione è comunque

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 42 di 63

orientativa e non comporta alcuna responsabilità da parte della scrivente.

LOTTO 2

L'edificio, di cui le unità immobiliari in oggetto sono porzioni, risulta edificato dopo il 1° settembre 1967.

Dalla ricerca svolta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 30 del 22/06/1990, pratica edilizia n. 63/90, richiedente (*omissis*), titolo "Nuova costruzione di un edificio di civile abitazione per complessivi 18 alloggi, di cui 12 di edilizia agevolata, sul lotto n. 4 del PEEP di Incisa Valdarno";

- Concessione Edilizia n. 5 del 14/02/1992 - variante in corso d'opera alla precedente C.E., richiedente (*omissis*), titolo "variante finale ai sensi dell' art. 15 della L. 47/85 ...";

- Permesso di abitabilità n. 3/1992 rilasciato in data 26/11/1992, richiedenti (*omissis*);

- Pratica n. 43/2011 – C.I.L.A. del 12/04/2011 prot. 4772, richiedente Amministratrice (*omissis*), con oggetto il rifacimento delle facciate del condominio.

Sia relativamente all'appartamento che all'autorimessa, l'ultima pratica di riferimento è la C.E. n. 5 del 1992. L'attuale distribuzione interna corrisponde a quanto rappresentato in tale pratica (fatte salve tolleranze dimensionali), e pertanto gli immobili sono da ritenersi conformi.

LOTTO 3

Le unità immobiliari in oggetto risultano edificate dopo il 1° settembre 1967.

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 43 di 63

Dalla ricerca svolta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggello, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 18 rilasciata in data 20/02/1968 (progetto approvato dalla Commissione edilizia in data 14/02/1968), richiedente (*omissis*), titolo "Sopraelevazione e ampliamento di un fabbricato";

- Permesso di abitabilità richiesto con prot. 5574 del 26/05/1969 e rilasciato in data 09/07/1969, richiedenti (*omissis*) e (*omissis*);

- Istanza di Condono Edilizio L. 47/85 presentata il 15/01/1986 prot. 839, richiedente (*omissis*) (in qualità di curatore fallimentare di (*omissis*)), relativa a modifiche interne e cambio di destinazione d'uso in ambulatori medici dell'unità immobiliare di cui al n. civico 6. Tale condono non risulterebbe concesso;

- Pratica Edilizia n. 3232/01 - D.I.A. presentata il 02/02/2001, richiedente (*omissis*), titolo "Cambio di destinazione d'uso (da ambulatorio a civile abitazione). Si osserva che tale pratica si basa su un Condono che non appare definito.

L'attuale distribuzione interna dell'appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella D.I.A. (fatte salve tolleranze dimensionali), eccetto per quanto riguarda la realizzazione di un vano caldaia nel resede e della porta di collegamento con il negozio. Il negozio corrisponde a quanto rappresentato nel Condono.

Fatto salvo il buon fine del Condono, per la regolarizzazione edilizia degli immobili si renderebbe opportuno un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 ed un aggiornamento della planimetria catastale. Indicativamente i costi, comprendono sanzioni, diritti di segreteria e

bolli (solo la Commissione edilizia comunale potrà dare certezza sulla sanabilità e sui relativi costi solo al momento della presentazione della pratica)

oltre al costo per il professionista incaricato per la redazione della pratica.

Indicativamente il costo complessivo può essere valutato in ca. € 8.000,00.

Tale affermazione è comunque orientativa e non comporta alcuna responsabilità da parte della scrivente.

LOTTO 5

Il fabbricato denominato "La Buca" risulta edificato prima del 1° settembre 1967.

Dall'atto del Notaio (*omissis*), risulta la seguente pratica:

- Autorizzazione Edilizia richiesta in data 19/10/1994 prot. 17788 per il rifacimento della copertura e della gronda del tetto, con comunicazione inizio lavori del 28/01/1995 prot. 1572.

Dalla ricerca svolta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, è emersa la seguente pratica edilizia:

- Art. 26 L. 47/85 prot. 2272 del 08/02/1995, richiedente (*omissis*), avente oggetto opere interne.

L'ultima pratica di riferimento è l'Art. 26 L. 47/85: non c'è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie allegate a tale pratica. Pertanto non vi è conformità edilizia.

Si ricorda che il fabbricato ha una destinazione rurale. Data la situazione attuale dell'immobile, oggetto anche di interventi edilizi non portati a termine, non è possibile esprimersi circa la conformità dello stesso (bene non conforme).

Per l'ottenimento della conformità edilizia, si ritiene auspicabile una pratica

per il recupero dell'intero fabbricato il cui costo, al momento, è indeterminato. Necessita anche l'aggiornamento catastale. Qualora si rendesse necessaria una sanatoria, si stima un costo complessivo di circa € 15.000,00.

Tale affermazione è comunque orientativa e non comporta alcuna responsabilità da parte della scrivente.

LOTTO 6

Il fabbricato denominato "La Sughera" risulta edificato prima del 1° settembre 1967.

Dalla ricerca svolta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Figline e Incisa Valdarno, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 296/00 - D.I.A. presentata il 30/11/2000 con prot. 30688, richiedente (*omissis*), titolo "Manutenzione straordinaria per il rifacimento e messa in sicurezza della copertura di un fabbricato rurale", pratica scaduta;

- Pratica Edilizia n. 133/05 - D.I.A. presentata il 18/05/2005 con prot. 9782, richiedente (*omissis*), titolo "Manutenzione straordinaria per il rifacimento e messa in sicurezza della copertura di un fabbricato";

- Pratica Edilizia n. 296/05 - D.I.A. presentata il 07/09/2005 con prot. 17673, richiedente (*omissis*), titolo "Trivellazione di un pozzo artesiano";

- Pratica Edilizia n. 282/07 - D.I.A. presentata il 02/10/2007 con prot. 17001, richiedente (*omissis*), titolo "Manutenzione straordinaria per il rifacimento e messa in sicurezza della copertura di un fabbricato", pratica scaduta;

-- Pratica Edilizia n. 42/12 - S.C.I.A. presentata il 19/03/2012 con prot. 4541, richiedente (*omissis*)/(*omissis*)/(*omissis*), titolo "Manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura", pratica scaduta.

Per motivi di sicurezza, data la pericolosità dei luoghi, non è stato eseguito

il sopralluogo all'interno del fabbricato. Infatti il tetto si presentava a rischio di crollo (non è stato oggetto di rifacimento di cui alle pratiche elencate).

Non risultano pratiche edilizie riguardanti lo stato dei luoghi.

L'immobile rurale risulta ancora accatastato a terreni e non risulta avviata la pratica di deruralizzazione (dal novembre 2012 sono scaduti i termini ultimi per la regolarizzazione dei fabbricati rurali).

Per i predetti motivi, nulla si può dire in merito alla conformità edilizia dell'immobile (fabbricato non conforme).

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.

- Criteri di stima per i fabbricati:

- Ricerca del più probabile valore di mercato mediante il criterio di stima sintetico-comparativo (vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche ed ubicazioni simili); indagine tra mediatori immobiliari, offerte di privati e offerte riportate sulla stampa locale; confronto dei valori unitari di mercato con i valori unitari indicati dall'"Osservatorio del Mercato Immobili-

liare" (OMI) al 1° semestre 2019 (ultimo disponibile);

- condizioni dei beni.

-Parametri per la stima dei fabbricati:

Superficie commerciale, intesa come superficie al lordo dei muri interni e (parzialmente) perimetrali (ovvero la superficie utile netta più una percentuale compresa di ca. 15 %) moltiplicata per i fattori:

- 1,00 per la superficie dell'appartamento,

- 0,40 per la superficie delle cantine/vani pluriuso,

- 0,30 per la superficie di balconi/terrazze scoperti,

- 0,10 per la superficie del resede.

- Criteri di stima per i terreni:

Valori agricoli medi VAM indicati dall'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 1

Immobili siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di Firenze), frazione Incisa Valdarno, zona "Il vivaio", alla via XXV Aprile n. 11 (autorimessa) e n. 13 (appartamento), cap 50063.

Ambienti in buono stato d'uso e manutenzione.

Piano Primo: superficie utile interna dell'appartamento (calpestabile, al netto di tramezzature e muri perimetrali) ca. mq 165,00; superficie totale di terrazza e balconi ca. mq 113,00.

Piano Seminterrato: superficie utile della cantina ca. mq 6,00; superficie utile della zona pluriuso ca. mq 66,00; superficie calpestabile del garage ca. mq 39,00.

Superficie "commerciale":

- appartamento e locali al piano seminterrato:

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 48 di 63

mq $[(165,00 + 15\%) \times 1,00] + (113,00 \times 0,30) + [(6,00 + 66,00) \times 0,40] =$

= ca. mq 253

- autorimessa:

mq 39,00 + 15% = ca. mq 45,00

Valore di mercato stimato:

Si ritiene che l'appartamento possa essere stimato in €/mq 1.250,00 di superficie commerciale, mentre il garage €/mq 750,00 di superficie commerciale. Si ottiene:

appartamento: mq 253,00 x €/mq 1.250,00 = € 316.250,00

garage: mq 45,00 x €/mq 750,00 = € 33.750,00

Totale: € 350.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 1 LIBERO:

€ 350.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 1 OCCUPATO:

€ 350.000,00 - 20% = € 280.000,00

Valore usufrutto:

Il Sig. ██████████ usufruttuario 1/1 degli immobili, nel corrente anno 2020 compie 67 anni (data di nascita ██████████). Secondo i tabulati attuali (anno 2020), il valore dell'usufrutto, relativo all'età dell'usufruttuario, corrisponde al 45% del valore di mercato degli immobili. Si ottiene così:

Probabile valore usufrutto Lotto 1 LIBERO:

€ 350.000,00 x 45% = € 157.500,00

Probabile valore usufrutto Lotto 1 OCCUPATO:

€ 280.000,00 x 45% = € 126.000,00.

LOTTO 2

Immobili siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di Firenze),
frazione Incisa Valdarno, alla via M. Buonarroti n. 46 (appartamento e auto-
rimessa), cap 50063.

Ambienti in buono stato di uso e manutenzione, edilizia economica.
Superficie utile interna dell'appartamento (calpestabile, al netto di tramez-
zature e muri perimetrali): ca. mq 94,00, superficie totale di terrazza e log-
gia chiusa ca. mq 24,00. Superficie calpestabile dell'autorimessa: ca. mq
18,00.

Superficie "commerciale":

- appartamento:

$\text{mq} [(94,00 + 15\%) \times 1,00] + (24,00 \times 0,30) = \text{ca. mq } 115,00$

- autorimessa:

$\text{mq } 18,00 + 15\% = \text{ca. mq } 21,00$

Valore di mercato stimato:

Si ritiene che l'appartamento possa essere stimato in €/mq 1.200,00 di su-
perficie commerciale, mentre il garage €/mq 750,00 di superficie commer-
ciale. Si ottiene:

appartamento: $\text{mq } 115,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 138.000,00$

garage: $\text{mq } 21,00 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{ca. € } 15.750,00$ (in tale valore si ritiene
compreso anche l'eventuale posto auto scoperto)

Totale: € 153.750,00, arrotondabile a € 154.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 2 LIBERO:

€ 154.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 2 OCCUPATO:

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 50 di 63

€ 154.000,00 – 20% = ca. € 123.000,00

Valore usufrutto:

La Sig.ra [REDACTED], usufruttuaria 1/1 degli immobili, nel corrente anno 2020 compie 66 anni (data di nascita [REDACTED]). Secondo i tabulati attuali (anno 2020), il valore dell'usufrutto, relativo all'età dell'usufruttuaria, corrisponde al 50% del valore di mercato degli immobili. Si ottiene così:

Probabile valore usufrutto Lotto 2 LIBERO:

€ 154.000,00 x 50% = € 77.000,00

Probabile valore usufrutto Lotto 2 OCCUPATO:

€ 123.000,00 x 50% = € 61.500,00

LOTTO 3

Immobili siti nel Comune di Reggello (Provincia di Firenze), frazione San Donato in Fronzano, alla via G. Amendola n. 4 (negozio) e n. 6 (appartamento), cap 50066.

Ambienti in cattivo stato d'uso e manutenzione.

Superficie utile interna dell'appartamento (calpestabile, al netto di tramezzature e muri perimetrali) ca. mq 51,00; superficie totale del resede ca. mq 47,00; superficie calpestabile del negozio ca. mq 22,00.

Superficie "commerciale":

- appartamento:

mq [(51,00+15%) x 1,00] + (47,00 x 0,10) = ca. mq 63,00

- negozio:

mq 22,00 + 15% = ca. mq 25,00

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 51 di 63

Valore di mercato stimato:

Si ritiene che l'appartamento possa essere stimato in €/mq 1.000,00 di superficie commerciale, mentre il negozio €/mq 400,00 di superficie commerciale. Si ottiene:

appartamento: mq 63,00 x €/mq 1.100,00 = € 69.300,00

negozio: mq 25,00 x €/mq 400,00 = € 10.000,00

Totale: € 79.300,00, arrotondabile a € 79.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 3 LIBERO:

€ 79.000,00.

LOTTO 4

Terreni posti nel Comune di Reggello (FI), Regione Agraria n. 2.

Complessivi mq 77.084 di cui (destinazione catastale):

- mq 24.756 destinati a uliveto/vigneto, €/ha 18.193,00

- mq 9.853 destinati a cast. frutto, €/ha 3.672,00

- mq 2.445 destinati a seminativo, €/ha 10.665,00

- mq 17.780 destinati a bosco ceduo, €/ha 1.778,00

- mq 22.250 destinati a pascolo, €/ha 1.307,00

Valore di mercato stimato:

- mq 24.756 x €/ha 18.193,00 = € 45.038,59

- mq 9.853 x €/ha 3.672,00 = € 3.618,02

- mq 2.445 x €/ha 10.665,00 = € 2.607,59

- mq 17.780 x €/ha 1.778,00 = € 3.161,28

- mq 22.250 x €/ha 1.307,00 = € 2.908,07

Totale: € 57.333,56, arrotondabile a € 57.000,00

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 4:

€ 57.000,00.

LOTTO 5

Fabbricato e terreni siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di Firenze), località Restone, cap 50063.

- Fabbricato rurale, denominato "La Buca", costituito da due piani fuori terra, al momento in stato di abbandono, con libero accesso. Strada sterrata disagiata per circa oltre 1 Km.

Dati lo stato dei luoghi (punto 4 del quesito), la condizione edilizia (fabbricato rurale) e urbanistica (punto 9 del quesito), si ritiene appropriata la valutazione a corpo dell'immobile.

Si ricorda che il complesso immobiliare, al momento attuale, è costituito dal fabbricato di cui al CF Comune di Figline, fg 51 part 181 sub 1, in quanto l'immobile identificato dalla part 181 sub 2 è diruto.

Probabile valore di mercato, a corpo, del fabbricato: € 320.000,00

- Terreni posti nel Comune di Figline V.no (FI), Regione Agraria n. 8.

Complessivi mq 236.700 di cui :

- mq 125.420 destinati a pascolo, €/ha 1.945,00

- mq 50.590 destinati a seminativo, €/ha 14.081,00

- mq 10.180 destinati a bosco ceduo, €/ha 2.691,00

- mq 50.510 destinati a bosco misto, €/ha 2.935,00

Valore di mercato stimato:

- mq 125.420 x €/ha 1.945,00 = € 24.394,19

- mq 50.590 x €/ha 14.081,00 = € 71.235,78

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 53 di 63

- mq 10.180 x €/ha 2.691,00 = € 2.739,44

- mq 50.510 x €/ha 2.935,00 = € 14.824,68

Totale: € 113.194,09, arrotondabile a € 113.000,00

Probabile valore di mercato dei terreni:

€ 113.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 5:

€ 433.000,00.

LOTTO 6

I fabbricati e i terreni sono siti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno (Provincia di Firenze), località Gaville, cap 50063.

- Porzione di fabbricato (CT Comune di Figline, fg 68 part 78 sub 2) rurale denominato "La Sughera", al momento in stato di abbandono, con libero accesso. Strada sterrata assai disagiata per circa oltre 3 Km.

Dati lo stato dei luoghi (punto 4 del quesito), la condizione catastale (punto 1 del quesito) e la condizione edilizio/urbanistica (punto 9 del quesito), si ritiene appropriata la valutazione a corpo dell'immobile.

Si ricorda che il complesso immobiliare, è costituito dai anche dal fabbricato di cui al CT Comune di Figline, fg 68 part 80 (diruto allo stato attuale).

Probabile valore di mercato, a corpo, dei fabbricati rurali: € 50.000,00

- Terreni posti nel Comune di Figline V.no (FI), Regione Agraria n. 8.

Complessivi mq 56.500 di cui :

- mq 33.090 destinati a bosco ceduo, €/ha 2.691,00

- mq 12.390 destinati a castagneto da frutto, €/ha 4.040,00

- mq 2.090 destinati a seminativo arborato, €/ha 13.310,00

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 54 di 63

- mq 8.930 destinati a uliveto vigneto, €/ha 16.524,00

Valore di mercato stimato:

- mq 33.090 x €/ha 2.691,00 = € 8.904,52

- mq 12.390 x €/ha 4.040,00 = € 5.005,56

- mq 2.090 x €/ha 13.310,00 = € 2.781,79

- mq 8.930 x €/ha 16.524,00 = € 14.755,93

Totale: € 31.447,80 arrotondabile a € 31.000,00

Probabile valore di mercato complessivo dei terreni:

€ 31.000,00.

Probabile valore di mercato complessivo Lotto 6:

€ 81.000,00.

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.

LOTTO 1:

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI LIBERI (ca. - 10%):

€ 350.000,00 - 10% = € 315.000,00

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI OCCUPATI (ca. - 10%):

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)

pagina 55 di 63

€ 280.000,00 – 10% = € 252.000,00

[Si provvede, per completezza di trattazione, a svolgere anche il seguente calcolo:

Valore usufrutto, a base d'asta, immobile libero:

€ (315.000,00 x 45%) - 10% = ca. € 128.000,00

Valore usufrutto, a base d'asta, immobile occupato:

€ (252.000,00 x 45%) - 10% = ca. € 102.000,00]

Ai suddetti importi devono essere detratti:

- I costi relativi alla pratica "Accertamento di Conformità" e all'aggiornamento della planimetria catastale (punto 9 del quesito), indicativamente valutati in € 10.000,00 (affermazione orientativa e che non comporta alcuna responsabilità per la scrivente).

- La situazione debitoria condominiale (punto 8 del quesito) quantificabile in € 343,00 sul periodo di bilancio preventivo gestione 01/09/2019 – 31/08/2020 (alla data del 15 gennaio 2020).

LOTTO 2:

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI LIBERI (ca. - 10%):

€ 154.000,00 – 10% = ca. € 139.000,00

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI OCCUPATI (ca. - 10%):

€ 123.000,00 – 10% = ca. € 111.000,00

[Si provvede, per completezza di trattazione, a svolgere anche il seguente calcolo:

Valore usufrutto, a base d'asta, immobile libero:

€ (139.000,00 x 50%) - 10% = ca. € 62.500,00

Valore usufrutto, a base d'asta, immobile occupato:

€ (111.000,00 x 50%) - 10% = ca. € 50.000,00]

Ai suddetti importi deve essere detratta:

- La situazione debitoria condominiale (punto 8 del quesito) quantificabile in complessivi € 1.240,11 (alla data del 15 gennaio 2020).

LOTTO 3:

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI LIBERI (ca. - 10%):

€ 79.000,00 - 10% = ca. € 71.000,00

A suddetto importo devono essere detratti:

- Fatto salvo il buon fine della pratica di Condonò, i costi relativi alla pratica "Accertamento di Conformità" e all'aggiornamento della planimetria catastale (punto 9 del quesito), indicativamente valutati in € 8.000,00 (affermazione orientativa e che non comporta alcuna responsabilità per la scrivente).

LOTTO 4:

Prezzo base d'asta (consigliato) TERRENI (ca. - 10%):

€ 57.000,00 - 10% = ca. € 51.000,00

LOTTO 5:

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI LIBERI (ca. - 10%):

(fabbricato e terreni)

€ 433.000,00 - 10% = ca. € 390.000,00

A suddetto importo devono essere detratti:

- I costi relativi alla pratica per il recupero dell'intero fabbricato e all'aggiornamento catastale (punto 9 del quesito), il cui costo è indeterminato (affermazione che non comporta alcuna responsabilità per la scrivente).

Qualora si rendesse necessaria una sanatoria, si stima un costo complessivo

di circa € 15.000,00. Tale affermazione è comunque orientativa e non comporta alcuna responsabilità da parte della scrivente.

LOTTO 6:

Prezzo base d'asta (consigliato) IMMOBILI LIBERI (ca. - 10%):

(fabbricato e terreni)

€ 81.000,00 - 10% = ca. € 73.000,00

A suddetto importo devono essere detratti:

- I costi relativi alla pratica per il recupero dell'intero fabbricato, alla sua de-ruralizzazione e all'aggiornamento catastale (punto 9 del quesito), il cui costo, è indeterminato (affermazione che non comporta alcuna responsabilità per la scrivente).

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;

Lotto 1:

I beni, per ubicazione e conformazione, appaiono appetibili sul mercato immobiliare. Appare meno appetibile l'acquisto del loro usufrutto, a causa

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 - 50023 Impruneta (FI)

pagina 58 di 63

della giovane età dell'usufruttuario.

- Valore di mercato degli immobili liberi: € 350.000,00

- Valore di mercato degli immobili occupati: € 280.000,00

- Valore usufrutto degli immobili liberi: € 157.500,00

- Valore usufrutto degli immobili occupati: € 126.000,00

Il bene non risulta comodamente divisibile per conformazione e destinazione d'uso. Una sua eventuale divisione si porrebbe in contrasto con la consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione in merito alla "comoda divisibilità", la quale presuppone che, tra le altre ragioni, dal frazionamento non possa derivare un deprezzamento dell'originario valore intrinseco del bene medesimo interamente considerato.

Lotto 2:

I beni, per ubicazione e conformazione, appaiono appetibili sul mercato immobiliare. Appare meno appetibile l'acquisto del loro usufrutto, a causa della giovane età dell'usufruttuaria.

- Valore di mercato degli immobili liberi: € 154.000,00

- Valore di mercato degli immobili occupati: € 123.000,00

- Valore usufrutto degli immobili liberi: € 77.000,00

- Valore usufrutto degli immobili occupati: € 61.500,00

Il bene non risulta comodamente divisibile per conformazione e destinazione d'uso.

Lotto 3:

I beni, per ubicazione e conformazione, appaiono mediamente appetibili sul mercato immobiliare, in quanto siti in una piccola frazione di Reggello (San Donato in Fronzano).

I beni sono pignorati nella loro interezza.

- Valore di mercato degli immobili liberi: € 79.000,00

Lotto 4:

I beni, per ubicazione e conformazione, appaiono mediamente appetibili sul mercato immobiliare.

I beni sono pignorati nella loro interezza.

- Valore di mercato degli immobili liberi: € 57.000,00

Lotto 5:

I beni, per ubicazione e conformazione, appaiono mediamente appetibili sul mercato immobiliare, in particolare il fabbricato rurale, per le sue condizioni e situazione edilizia/urbanistica.

I beni (fabbricato e terreni) sono pignorati nella loro interezza.

- Valore di mercato degli immobili liberi: € 433.000,00

Lotto 6:

Il fabbricato, rurale e fatiscente, appare poco appetibile sul mercato immobiliare, nonché situato anche in una zona difficoltosa da raggiungere.

I beni (fabbricato e terreni) sono pignorati nella loro interezza.

- Valore di mercato degli immobili liberi: € 81.000,00.

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;

La vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA, in quanto i debitori esecutati sono persone fisiche, si evidenzia comunque che la nuda proprietà dell'immobile di cui al Lotto 1 è stata acquistata dalla Società (*omissis*).

Date inoltre le continue variazioni di tale regime, tale ipotesi necessita di suffragio da parte di persona competente in materia, che non può essere il mero estimatore (ad esempio un notaio, etc).

13) Effettuare un riepilogo in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato);

- Lotto 1: Incisa Valdarno, appartamento e garage, occupati da locatario;
- Lotto 2: Incisa Valdarno, appartamento e garage occupato da un nudo proprietario degli immobili,
- Lotto 3: Reggello, appartamento e negozio, liberi;
- Lotto 4: Reggello, terreni;
- Lotto 5: Figline Valdarno, fabbricato libero, terreni
- Lotto 6: Figline Valdarno. fabbricato libero, terreni

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).

Si allega tabella riepilogativa di ciascun lotto (All. 10).

Si allegano documentazione fotografica (All. 5) e planimetrie dello stato dei

luoghi relative ai lotti 1-2-3 redatte dalla sottoscritta Esperto Estimatore
(All. 6).

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata A/R da parte dei sog-
getti eseguiti (All. 7).

Il CTU, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessi-
tare, rassegna la presente perizia tecnica costituita da n. 63 pagine dattilo-
scritte con mezzi informatici (1 facciata, formato uso bollo) oltre n. 11 alle-
gati.

Allegati:

- All. 1: Comunicazione sopralluoghi e cartolina di ricevimento;
- All. 2: Verbali sopralluoghi;
- All. 3 - parte 1: Documentazione catastale Fabbricati;
- All. 3 - parte 2: Documentazione catastale Terreni;
- All. 4: Atti notarili di provenienza;
- All. 5: Documentazione fotografica;
- All. 6: Schemi planimetrici dello stato dei luoghi;
- All. 7: Certificati di Destinazione Urbanistica;
- All. 8: Contratto di locazione (Incisa, via XXV Aprile);
- All. 9: Elenco formalità;
- All. 10: Riepilogo E.I. 30/2019;
- All. 11: Consegna PEC debitori eseguiti (presso il Difensore, Avv.
(omissis)).

Viene altresì depositata copia della presente relazione epurata dati sensibili.

Impruneta, 20 gennaio 2020

C.T.U. Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini
Via P. Nenni, 33 – 50023 Impruneta (FI)

pagina 62 di 63

In fede,
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(firmato digitalmente)

L'Esperto Estimatore

Dott.ssa Arch. Daniela Broccolini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

